

**ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
FONDO MIVIVENDA S.A.**

INFORME DE AUDITORÍA N° 003-2023-2-4733-AC

**AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
FONDO MIVIVENDA S.A.
SAN ISIDRO - LIMA - LIMA**

**“CONVENIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE
PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA,
ESTRUCTURACIÓN DE FIDEICOMISOS Y EJECUCIÓN
DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DEL HOLDING
MARKAGROUP”**

PERÍODO: DEL 1 DE ENERO DE 2021 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

TOMO I DE IX

**3 DE AGOSTO DE 2023
LIMA - PERÚ**

*“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”*



INFORME DE AUDITORIA N° 003-2023-2-4733-AC

“CONVENIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA, ESTRUCTURACIÓN DE FIDEICOMISOS Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DEL HOLDING MARKAGROUP”

ÍNDICE

DENOMINACIÓN	Pág.
I. ANTECEDENTES	2
1.1. Origen	2
1.2. Objetivos	2
1.3. Materia de control, Materia Comprometida y Alcance	2
1.4. De la entidad o dependencia	8
1.5. Notificación de desviaciones de cumplimiento	11
1.6. Aspectos relevantes	11
II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO	11
III. OBSERVACIÓN	11
SERVIDORES, FUNCIONARIOS Y DIRECTIVOS DEL FMV S.A. FAVORECIERON A MARKAGROUP SAC Y SUS SUBSIDIARIAS EN LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL CONVENIO COMO EPNS, ADENDAS, Y EN LA ESTRUCTURACIÓN DE SEIS (6) CONTRATOS DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA; SIMULANDO EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE; ASIMISMO, EN EL SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS, SE FAVORECIÓ A LA REFERIDA EMPRESA, SUS SUBSIDIARIAS, SUPERVISOR TÉCNICO FINANCIERO Y FIDUCIARIO, AL NO EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES, EN PERJUICIO DEL FMV S.A. POR LA REDUCCIÓN DE LOS APORTES EN S/ 33 172 915,10 Y POR LOS DESEMBOLSOS LIBERADOS POR S/ 33 985 565,87 EN PERJUICIO DEL FMV S.A Y LOS GRUPOS FAMILIARES BENEFICIARIOS.	
IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS	209
V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS	210
VI. CONCLUSIÓN	211
VII. RECOMENDACIONES	215
VIII. APÉNDICES	216

INFORME DE AUDITORÍA N° 003-2023-2-4733-AC

"CONVENIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA, ESTRUCTURACIÓN DE FIDEICOMISOS Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DEL HOLDING MARKAGROUP"

PERÍODO: DEL 1 DE ENERO DE 2021 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

I. ANTECEDENTES

1.1 Origen

La Auditoría de Cumplimiento al Fondo MIVIVIENDA S.A., en adelante "FMV S.A.", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2023 del OCI a cargo del servicio, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-4733-2023-001, iniciado mediante oficio n.° 011-2023-FMV/OCI de 6 de febrero de 2023, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el "Manual de Auditoría de Cumplimiento", aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.

1.2 Objetivos

Objetivo General:

Determinar si la suscripción del convenio con Markagroup S.A.C. para otorgar créditos hipotecarios; la estructuración de fideicomisos con participación del FMV S.A.; y la ejecución de VIS de los proyectos de las empresas del holding Markagroup S.A.C., se realizaron conforme a la normativa aplicable.

Objetivo Específico:

1. Determinar si la suscripción del Convenio entre el FMV S.A. y Markagroup para el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria se realizó conforme a la normativa aplicable.
2. Determinar si la estructuración de Fideicomisos de los proyectos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Laran-Etapa 2" con participación del FMV S.A. se realizaron conforme a la normativa aplicable.
3. Determinar si la ejecución de las VIS de los proyectos de las empresas del Holding Markagroup se realizaron conforme a la normativa aplicable.

1.3 Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

▪ **Materia de Control**

El Programa Techo Propio (PTP) es un programa bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) cuyo objetivo principal es promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los

sectores populares a una vivienda digna en concordancia con sus posibilidades económicas.

El Bono Familiar Habitacional (BFH), es un subsidio directo que otorga el Estado a una familia de manera gratuita, como premio a su esfuerzo ahorrador para facilitar el acceso a una vivienda, se destina exclusivamente a la adquisición, mejoramiento o construcción de una vivienda de interés social (VIS). En el caso de la adquisición de una vivienda se denomina modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) la cual está regulada por Resolución Ministerial n.° 313-2020-VIVIENDA "Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva" de 7 de diciembre de 2020 y modificatorias;

El FMV S.A. es el administrador del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento le transfiere, por medio de Convenios para la Ejecución del Bono Familiar Habitacional en la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, en las cuales se establece las condiciones que las partes deben seguir para el desembolso y ejecución de los recursos destinados al financiamiento del BFH en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, así mismo es el administrador de las garantías que se reciben o constituyen por los desembolsos de los BFH.

Según estos convenios, la fuente de financiamiento de los BFH es "Recursos Ordinarios" y tienen el siguiente detalle:

Programa Presupuestal	0146. ACCESO DE LAS FAMILIAS A VIVIENDAS Y ENTORNO ADECUADO
Producto	3000830. FAMILIAS ACCEDEN A VIVIENDAS EN CONDICIONES ADECUADAS
Actividad	50006085. SELECCIÓN, ASIGNACIÓN, SUPERVISIÓN DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL
Finalidad	0215157. SELECCIÓN, ASIGNACIÓN Y SUPERVISIÓN DEL BONO FAMILIAR
Meta	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

En el "Reglamento operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva" aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 313-2020-VIVIENDA de 7 de diciembre de 2020, publicado el 8 de diciembre de 2020 y modificatorias, se regula esta modalidad, señalando que tiene por objetivo "Establecer las condiciones y obligaciones que deberán cumplir las Entidades Prestamistas no Supervisadas ante el FMV, para la suscripción de Convenios, mediante los cuales, se acordará la participación de dichas entidades en el otorgamiento de Préstamos con Garantía Hipotecaria con sus propios recursos, hacia proyectos estructurados bajo un esquema de Fideicomiso en el marco del Programa Techo Propio"; define, entre otros, los aspectos siguientes:

(...)

Artículo 22.- Condiciones para ser considerado GFB

22.1 Las condiciones que debe cumplir el GFE¹ para ser considerado GFB² son las siguientes:

- a) Estar calificado como GFE.
- b) Contar con el **Ahorro** (...).
- c) Contar con un **financiamiento complementario**, en caso de ser necesario.
- d) Suscribir el **Contrato de Compraventa por una VIS en un Proyecto**.

22.2 Del Ahorro y su acreditación

22.2.1 El **Ahorro** puede ser acreditado mediante el depósito en la cuenta recaudadora a nombre del FMV, para su posterior transferencia a la cuenta indicada por el Promotor, la ESFS, o el Fideicomiso, previa presentación de las garantías correspondientes (...). El FMV debe informar oportunamente el número de dicha cuenta.

22.2.2 El Ahorro también puede ser acreditado mediante carta emitida, entre otros, por el empleador de la JF, asociaciones civiles sin fines de lucro, Derramas, Comités de Administración del Fondo de Asistencia y Estímulo (CAFAEs), Cooperativas de Vivienda, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Fondos de Vivienda, Entidades Desarrolladoras de la Pequeña y Micro Empresa (EDPYMEs), Cajas Rurales, Cajas Municipales, Financieras, Bancos, Fondos de Inversión o Promotores. Dicha carta debe contener un compromiso expreso que indique que el ahorro es transferido a la cuenta recaudadora a nombre del FMV, de corresponder.

(...)

22.3 Del Financiamiento Complementario y su acreditación

22.3.1 El monto del financiamiento complementario es igual a la diferencia entre el valor de la VIS y la sumatoria del valor del BFH y el Ahorro, a efectos que permita completar al GFB el valor de la VIS.

(...)

22.3.3 Los préstamos con garantía hipotecaria pueden ser otorgados por entidades como Derramas, CAFAEs, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda o Fondos de Inversión o Promotores. Para dichos efectos se requiere la suscripción de un Convenio sujeto a las condiciones establecidas por el FMV.

22.3.4 La acreditación del financiamiento complementario se realiza mediante carta de la entidad otorgante con indicación del monto aprobado.

22.3.5 El FMV cautela que el GFB adquiera una VIS garantizando el cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado el BFH, conforme a la metodología que apruebe para tal efecto.

22.4 Del Contrato de Compraventa

El **Contrato de Compraventa** es el acto por el cual el **Promotor**, sea una persona jurídica o persona natural, **se obliga a transferir** al GFE una VIS terminada o bien futuro del Proyecto inscrito en el Registro de Proyectos.

Así mismo, en su artículo 25, numeral 25.2, literal d), establece como un tipo de garantía entre las establecidas para el desembolso de los BFH, al fideicomiso como se muestra a continuación:

¹ GFE: Grupo Familiar Elegible

² GFB: Grupo Familiar Beneficiario

"Artículo 25.- Garantías

25.1 La garantía asegura la recuperación del BFH y del Ahorro y, de ser el caso, del Crédito Complementario Hipotecario. En el supuesto que se ejecuten las garantías, el FMV devuelve el BFH al MVCS y el Ahorro al GFB, de corresponder.

25.2 Las garantías son las siguientes:

- a) **Carta Fianza emitida por una ESFS.** - Es de carácter irrevocable, incondicional y de realización automática a favor del FMV, debiendo ser emitida en forma solidaria y sin beneficio de excusión. El FMV administra las cartas fianzas.
- b) **Fianza Solidaria otorgada por una ESFS.** - Es otorgada en el marco de un convenio de traslado de recursos suscrito entre una ESFS y el FMV.
- c) **Convenio de Garantía de Recursos.** - Suscrito entre el FMV y la ESFS que respalda financieramente al Proyecto para garantizar los recursos del Ahorro, del BFH y del Crédito Complementario Hipotecario, de corresponder. Para los casos en los que la ESFS haya otorgado un crédito hipotecario con recursos del FMV y se haya incurrido en algún incumplimiento de las obligaciones, éstas son honradas de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento de Crédito del FMV. Este Convenio está sujeto a las condiciones establecidas por el FMV.
- d) **Fideicomiso³.** - Debe cumplir con los requerimientos señalados por la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), su reglamento y otras que señale el FMV en sus políticas o normativa interna. Este fideicomiso puede combinar otras garantías establecidas por el FMV en sus políticas y/o normativa interna. A dicho fideicomiso se destina como mínimo el terreno, los recursos del BFH y del Ahorro, los créditos y los aportes realizados por el Promotor."
(...)"

En este marco regulatorio, el FMV S.A. mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020, aprobó la modificación de las "Políticas de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo urbano", norma interna del FMV S.A. que tiene como objetivo principal el desarrollo integral del Proyecto.

Asimismo, se aprobó el Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021

Los procesos evaluados en el presente servicio de control son la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas (EPNS) para que otorguen créditos prestamos con garantía hipotecaria, a los Grupos Familiares (GF) que deseen adquirir Viviendas de interés Social (VIS) subsidiadas con el Bono Familiar Habitacional (BFH); la estructuración de proyectos del Programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), como contratos de Fideicomisos con la participación del FMV S.A.; así como la Ejecución de los Fideicomisos respecto a las entrega de Viviendas de Interés Social, por los contratos de Compraventa de Bien Futuro

³ Literal modificado por el Artículo 1 de la Resolución Ministerial N° 182-2021-VIVIENDA, publicada el 26 junio 2021.

cuyos plazos de entrega de VIS a los Grupo Familiares Beneficiarios, están vencidos según contratos de Compraventa de Bien Futuro.

Materia Comprometida

El 19 de octubre de 2021, se suscribió el "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas No Supervisadas en el otorgamiento de préstamos de garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" entre el FMV S.A. y la empresa Markagroup S.A.C., que tiene por objeto "Establecer las condiciones y obligaciones que regulan la participación de LA EPNS en el otorgamiento de Préstamos de Garantía Hipotecaria, en aquellos Proyectos estructurados bajo un esquema de Fideicomiso en el marco del Programa Techo Propio, para lo cual suscribirá una Adenda por cada Proyecto".

Los Fideicomisos de Administración y Garantía estructurados por el Fondo Mivivienda S.A., que han sido evaluados en el presente servicio corresponden a los proyectos siguientes:

- 1) **Las Praderas de Cacatachi**, ubicado en el distrito de Cacatachi, provincia y **Región San Martín**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 01-24D-2021 de 20 de octubre de 2021.
- 2) **Chiclayo Bonito**, ubicado en distrito de Reque, provincia de Chiclayo, **Región Lambayeque**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 02-24D-2021 de 20 de octubre de 2021.
- 3) **Lima Bonita**, ubicado en el distrito de San Bartolo, provincia y **Región Lima**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 03-24D-2021 de 20 de octubre de 2021.
- 4) **Barranca Bonita**, ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca, **Región Lima**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 01-28D-2021 de 7 de diciembre de 2021.
- 5) **Piura Bonita**, ubicado en el distrito de Castilla, provincia de Piura, **Región Piura**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 02-04D-2022 de 22 de febrero de 2022.
- 6) **Villas de Alto Laran - Etapa 2**, ubicado en el distrito de Alto Laran, provincia de Chincha, **Región Ica**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 05-05D-2022 de 9 de marzo de 2022.

Los proyectos mencionados y las etapas comprendidas al aprobarse los fideicomisos, materia de la evaluación, representan una inversión de S/ 277 113 901,00, como se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 1

Proyectos inmobiliarios estructurados bajo contratos de fideicomisos de administración y garantía, etapas aprobadas inicialmente y monto de inversión

N.°	Proyecto	Promotor	Inversión de los proyectos al aprobarse los fideicomisos					
			Etapa 1		Etapa 2		Total	
			VIS	S/	VIS	S/		S/
1	Las Praderas de Cacatachi	Pradera de Cacatachi SAC	338	17 305 522,00	-	-	338	17 305 522,00
2	Chiclayo Bonito	Inmobiliaria Nuevo Chiclayo	604	30 170 182,00	696	32 210 017,00	1300	62 380 199,00

3	Lima Bonita	Markagroup Sur SAC	612	39 215,729,00*	616	33 802,965,00	1228	73 018 694,00
4	Barranca Bonita	Inmobiliaria Nuevo San Bartolo SAC	489	26 262 323,00	639	33 734 324,00	1128	59 996 647,00
5	Piura Bonita	Desarrollos Inmobiliarios Nuevo Piura S.A.C.	790	44 774 634,00**	-	-	790	44 774 634,00
6	Villas de Alto Laran -Etapas 2	Inmobiliaria Campanario S.A.C.	-	-	364	19 638 205,00	364	19 638 205,00
TOTAL			2 333	157 728 390,00	2 315	119 305 514,00	5 148	127 113 901,00

*Etapas IA, IB ; **Etapas 1A, 1B

Fuente: Resúmenes Ejecutivos de los Acuerdos de Directorio.

Elaborado por: Comisión Auditora a cargo de la Auditoría de Cumplimiento.

Respecto a la estructuración de los proyectos como fideicomisos modalidad de garantía prevista en el Reglamento Operativo de BHF en la Modalidad de AVN, se han evaluado los resultados resultados finales por las aprobaciones de los fideicomisos con reducción del aporte del 25% al 15%, se ha sumado a los montos aprobados inicialmente en los seis (6) fideicomisos, las adendas aprobadas por el Directorio durante la vigencia de las "Políticas de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo urbano", modificada por Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020.

Los Bonos Familiares Habitacionales en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, desembolsados por el FMV S.A. a los seis (6) fideicomisos de los proyectos del Holding Markagroup, considerando las adendas a cada fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, suman 3 912 BFH, por un monto total de S/ 151 268 023,00, como se muestran en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 2

BFH-AVN desembolsados a los Fideicomisos del Grupo Markagroup al 31 de diciembre de 2022

Proyecto	Etapas	Cantidad de BFH	BFH Desembolsados Fiduciarios	Nº BFH devueltos	Devolución del BFH al FMV S.A. S/	Nº BFH saldo	Saldo S/
Praderas de Cacatachi	1	301	11 603 152,00	49	1 886 500,00	252	9 716 652,00
	2	312	12 082 220,00	10	385 000,00	302	11 697 220,00
	3	235	9 223 818,00	7	274 750,00	228	8 949 068,00
	Sub Total	848	32 909 190,00	66	2 546 250,00	782	30 362 940,00
Chiclayo Bonito	1	549	21 136 500,00	34	1 424 500,00	515	19 712 000,00
	2	583	22 445 500,00	21	1 001 000,00	562	21 444 500,00
	3	246	9 476 250,00	3	115 500,00	243	9 360 750,00
	Sub Total	1378	53 058 250,00	58	2 541 000,00	1320	50 517 250,00
Lima Bonita	1	431	16 640 956,00	21	808 500,00	410	15 832 456,00
	2	442	17 023 975,00	21	810 250,00	421	16 213 725,00
	3	440	17 153 068,00	6	232 750,00	434	16 920 318,00
	Sub Total	1313	50 817 999,00	48	1 851 500,00	1265	48 966 499,00
	1	390	15 112 108,00	51	1 963 500,00	339	13 148 608,00

Barranca Bonita	Sub Total	390	15 112 108,00	51	1 963 500,00	339	13 148 608,00
Piura Bonita	Sub Total	-	-	-	-	-	-
Villas de Alto Laran	Sub Total	207	8 312 976,00	1	40 250,00	206	8 272 726,00
	Sub Total	207	8 312 976,00	1	40 250,00	206	8 272 726,00
TOTAL		4 136	160 210 523,00	224	8 942 500,00	3 912	151 268 023,00

Fuente: Memorandum n.° 060-2023-FMV/GG de 8 de febrero de 2023 e Informes de Supervisión
Elaborado por Comisión Auditora.

■ Alcance

La Auditoría de Cumplimiento comprendió el período del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2022, las unidades orgánicas del FMV S.A. que participaron en los procesos evaluados son la Gerencia Comercial (CG), Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS), Gerencia de Riesgos (GR), Oficialía de Cumplimiento, Gerencia General (GG); así como el Comité de Riesgos y el Directorio, se llevó a cabo en la sede del FMV S.A. ubicada en la calle Amador Merino Reina n.° 281 – 285, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, habiendo incluido visitas a los proyectos de los fideicomisos en la Regiones de San Martín, Lambayeque, Lima, Piura e Ica.

1.4 De la entidad o dependencia

El FMV S.A. es una empresa del Estado bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE), y está adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS); y tiene como objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social; a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda; a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios; así como, a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales⁴.

Tiene como funciones⁵

- Promover el acceso de la población a la vivienda implementando los productos y servicios necesarios para generar oferta y demanda inmobiliaria con fines de vivienda.
- Otorgar financiamiento a las entidades que integran el Sistema Financiero, con el objeto de incentivar el desarrollo de proyectos habitacionales promovidos y ejecutados por el sector privado, así como el acceso de las personas al crédito hipotecario.
- Implementar productos y servicios que fomenten el ahorro de la población y/o la inversión del sector privado con fines de vivienda.
- Garantizar créditos otorgados o gestionados por las entidades que integran el sistema financiero, así como emisiones de valores de sociedades tituladoras o cualquier otro agente especializado en el marco del financiamiento para vivienda, no correspondiendo estas actividades a aquellas propias de las empresas de seguros.

⁴ Artículo 7° del "Reglamento de Organización y Funciones del FMV S.A." aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 15-11D-2022 de fecha 15 de junio de 2022 y publicado el 6 de julio de 2022.

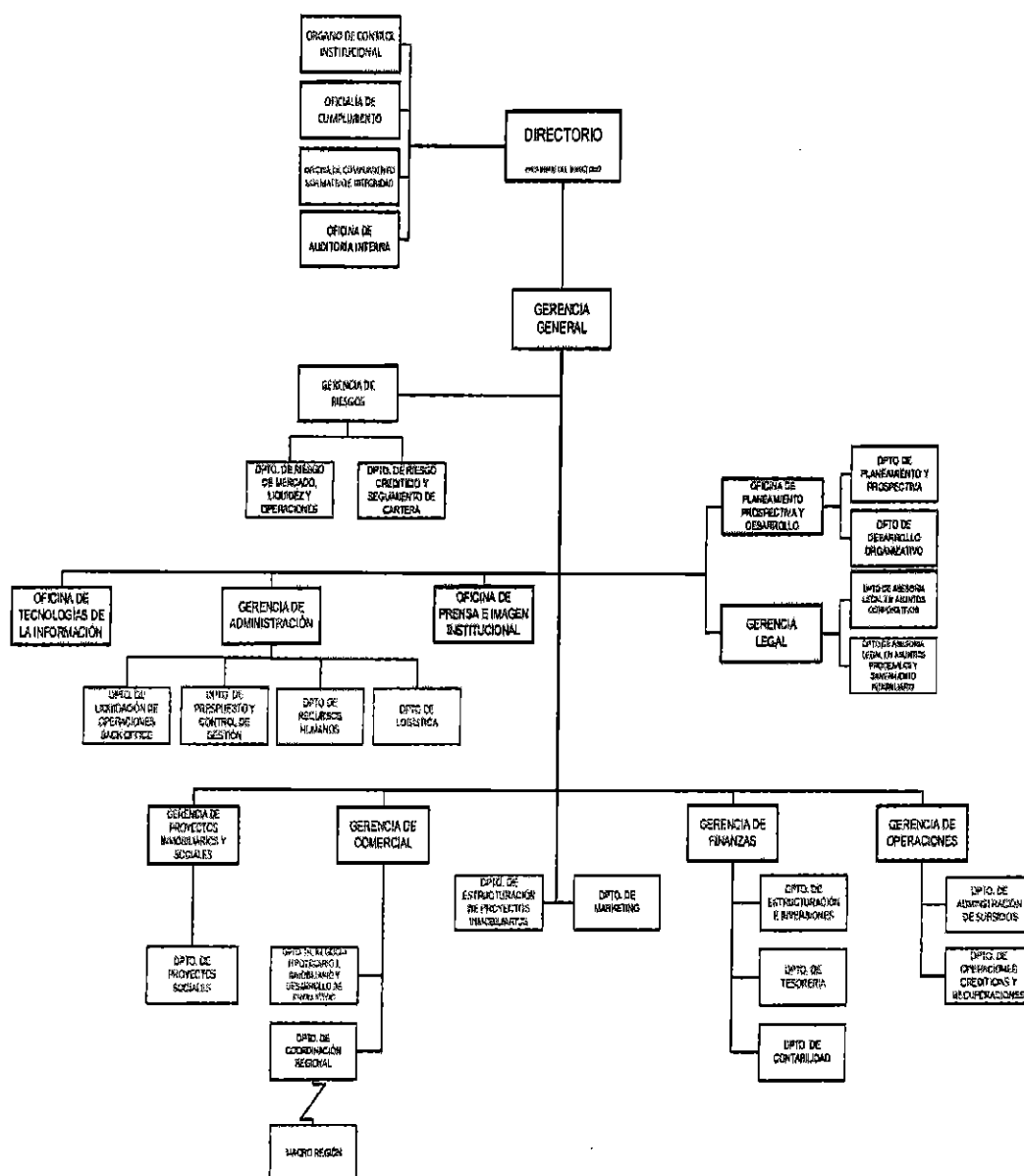
⁵ Artículo 11° del "Reglamento de Organización y Funciones del FMV S.A." aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 15-11D-2022 de fecha 15 de junio de 2022 y publicado el 6 de julio de 2022.

- e) Implementar productos y servicios que tengan por objeto incentivar el pago oportuno de los créditos que se otorguen para el financiamiento de la vivienda.
- f) Participar como fideicomitente, fiduciario y/o fideicomisario en los fideicomisos regulados por la Ley n.° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica, de la Superintendencia de Banca, Seguros y Aseguradoras Privadas de Fondos de Pensión - SBS, en el marco de financiamiento para vivienda.
- g) Participar como mejorador, fideicomitente, fideicomisario y/o fiduciario en los procesos de titulación regulados en el texto único ordenado de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Decreto Supremo n.° 093-2012-EF, y sus modificatorias, en el marco del financiamiento para vivienda.
- h) Emitir obligaciones u otros instrumentos financieros.
- i) Desarrollar actividades y participar en estructuras financieras en calidad de estructurador, colocador, accionista, asesor y otras vinculadas a estructuras financieras que se realicen tanto en el ámbito nacional como en el extranjero, en el marco del financiamiento a la vivienda.
- j) Acopiar, analizar y difundir información relacionada a los mercados de vivienda e hipotecario, así como desarrollar estudios de investigación y de evaluación de impacto sobre los programas administrados y los productos y servicios ofrecidos o diseñados por el FMV.
- k) Organizar y realizar concursos y subastas de inmuebles de propiedad del FMV o de propiedad de personas naturales o jurídicas, privadas o públicas, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como ejecutar todas las actividades que sean necesarias para el desarrollo y culminación de dichos concursos y subastas.
- l) Invertir en instrumentos representativos de derechos sobre obligaciones o títulos de deuda, de emisores nacionales y/o extranjeros.
- m) Adquirir, conservar y vender, en condición de partícipes, certificados de participación en fondos mutuos y fondos de inversión orientados al mercado de renta fija y/o de vivienda.
- n) Comprar, conservar y vender títulos representativos de deuda pública, interna y externa, nacional o extranjera, así como obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú.
- o) Comprar, conservar y vender bonos y otros títulos emitidos por organismos multilaterales de créditos de los que el Perú sea miembro.
- p) Recomprar bonos emitidos por el FMV.
- q) Comprar, conservar y vender títulos de la deuda de los gobiernos conforme a las normas que emita la SBS.
- r) Invertir en participaciones de Exchange-Traded Funds (ETF), índices orientados a los mercados de renta fija y/o de vivienda.
- s) Obligarse con instituciones financieras nacionales y/o internacionales, locales y/o extranjeras, en créditos directos, financiamiento con colateral, créditos sindicados, créditos estructurados, créditos sintéticos, u otros que apruebe el Directorio.
- t) Recibir fondos de instituciones gubernamentales para el fomento de flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.
- u) Vender carteras de crédito.
- v) Efectuar operaciones con productos financieros derivados, tales como forwards, swaps, opciones en general, derivados crediticios u otros instrumentos o contratos de derivados, conforme a las normas que emita la SBS.
- w) Realizar todas las operaciones en moneda nacional o extranjera.
- x) Efectuar depósitos en moneda nacional o extranjera, en cualquier empresa o entidad del sistema financiero nacional, o del extranjero.
- y) Promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas con sujeción a las normas vigentes sobre la

- materia y en marco de las políticas de acondicionamiento del territorio que desarrolla el Gobierno Nacional, preferentemente en las zonas donde no exista inversión privada.
- z) Cualquier otra actividad conexas o complementaria que tienda al cumplimiento de su objeto social.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica del FMV S.A.:

Imagen n.° 1
Estructura orgánica gráfica del FMV S.A.



Fuente: Reglamento de Organización y Funciones del FMV S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 04-26D-2022 de 13 de diciembre de 2022 y publicado el 18 de enero de 2023.



1.5 Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG de 23 de diciembre de 2021, la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el "Manual de Auditoría de Cumplimiento", aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría General de la República se cumplió con el procedimiento de notificación de las desviaciones de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin de que formulen sus comentarios o aclaraciones.



1.6 Aspecto relevante

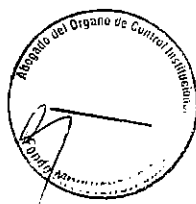
No se ha identificado aspectos relevantes.



II. DEFICIENCIA DE CONTROL INTERNO

Teniendo en cuenta la naturaleza de la materia de control la comisión auditora no ha realizado la evaluación del diseño, implementación y efectividad del control interno a la misma.

III. OBSERVACIÓN



SERVIDORES, FUNCIONARIOS Y DIRECTIVOS DEL FMV S.A. FAVORECIERON A MARKAGROUP SAC Y SUS SUBSIDIARIAS EN LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL CONVENIO COMO EPNS⁶, ADENDAS, Y EN LA ESTRUCTURACIÓN DE SEIS (6) CONTRATOS DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA; SIMULANDO EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE; ASIMISMO, EN EL SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS, SE FAVORECIÓ A LA REFERIDA EMPRESA, SUS SUBSIDIARIAS, SUPERVISOR TÉCNICO FINANCIERO Y FIDUCIARIO, AL NO EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES, EN PERJUICIO DEL FMV S.A. POR LA REDUCCIÓN DE LOS APORTES EN S/ 33 172 915,10 Y POR LOS DESEMBOLSOS LIBERADOS POR S/ 33 985 565,87 EN PERJUICIO DEL FMV S.A Y LOS GRUPOS FAMILIARES BENEFICIARIOS.

Las actuaciones irregulares de servidores, funcionarios y directores del Fondo Mivivienda S.A. (FMV S.A.) en los trámites realizados por Markagroup S.A.C. ante el FMV S.A. para suscribir el Convenio como Entidad Prestamista No Supervisada (EPNS) y otorgar créditos hipotecarios, permitieron la aprobación del Convenio con Markagroup S.A.C., siendo aprobado por el Comité de Riesgos que se avocó indebidamente a dicho trámite, que correspondía a la Gerencia General conforme a la normativa interna, así como la suscripción del convenio sin cumplir con los requisitos, y sin considerar todas las cláusulas establecidas en la normativa. Asimismo, en la estructuración de contratos de fideicomiso de los proyectos del Programa Techo Propio: Lima Bonita, "Chiclayo Bonito", "Barranca Bonita" "Praderas de Cacatachi", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán-Etapa 2", se redujo el Aporte Fideicomitente Total del 25% al 15% de la Inversión Total del Proyecto y se requirió fianza solidaria personal de la Sra. Sada Goray en favor del FMV S.A., precisándose que la Supervisora de Fideicomiso del FMV S.A., propuso a su ex empleador DEFINE Servicios S.A.C. como Supervisor Técnico Financiero de los proyectos, empresa que le otorgó poderes de representación vigentes a la fecha de suscripción de los contratos e inscritas en la Partida 12486819, evidenciándose un conflicto de intereses al haber discordancia entre los fines



⁶ Entidad Prestamista No Supervisada

institucionales del Programa Techo Propio y del propio Fondo MIVIENDA S.A. frente a los intereses lucrativos de esta empresa privada, lo cual se manifestó al haber sido propuesta esta empresa como Supervisora de Fideicomiso por parte de su representante legal.

Además, los contratos de fideicomiso suscritos (FMV S.A., Markagroup S.A.C., CORFID CORPORACION FIDUCIARIA S.A., DEFINE Servicios SAC) prevén que el Factor Fiduciario pueda ser sustituido por el fiduciario, contraviniendo la normativa de SBS; no contienen el *Anexo 15 Formato de Fianza Solidaria*; y, en el *Anexo 3 Formato de Transferencia, Contrato de Compraventa de Bien Futuro*, a utilizar por el Promotor y los Grupos Familiares, no estableció un monto de penalidad por día de retraso de entrega de VIS. Es de precisar que los originales de estos contratos, producto de las operaciones de estructuración de fideicomisos no se encuentra en los archivos del FMV S.A.; sin embargo, se ha remitido al acervo de minutas del Notario Público, razón por la cual los proyectos de fideicomiso gozaron de fe pública para efectos de su revisión por parte de la Comisión Auditora.

Asimismo, en los fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", permitieron el incumplimiento de los plazos máximos establecidos en los contratos para modificaciones de los cronogramas, y el procedimiento para la designación de reemplazo de supervisor, situación que ha originado 2003 Viviendas de Interés Social (VIS), con plazos de entrega vencidos a mayo de 2023 y con desembolsos de Bono Familiar Habitacional (BFH) por un monto de S/ 77 159 456,00, no estén terminadas ni entregadas a los Grupos Familiares Beneficiarios (GFB). En efecto, la omisión de consignarse una penalidad por la demora en la entrega de las VIS, significó omitir la finalidad indemnizatoria y compulsiva de las cláusulas penales, conforme a lo regulado por el artículo 1342 del Código Civil vigente, incentivando en consecuencia, en forma indirecta, el incumplimiento de los plazos por parte de los promotores, lo que conllevó a la afectación del derecho al cumplimiento de los plazos de los GBF, siendo, por tanto, cláusulas lesivas a éstos. Asimismo, no se observó la falta de designación de los Factores Fiduciarios de los fideicomisos de Lima Bonita, "Chiclayo Bonito" "Praderas de Cacatachi", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán-Etapa 2.

Estas actuaciones y omisiones favorecieron a Markagroup SAC, sus subsidiarias, Supervisor Técnico Financiero y Fiduciario en perjuicio del FMV S.A. en S/ 33 172 915,10 y por los desembolsos liberados por S/ 33 985 565,87 a los Grupos Familiares Beneficiarios que adquirieron las Viviendas de Interés Social a dichas empresas.

Los hechos observados han trasgredido lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.º 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.º 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.º 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.º 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de



Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**); y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.° 5**).



Asimismo, se ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.° 5**); el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 13**); el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.° 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (**Apéndice n.° 15**); el literal i) del artículo 42 de la "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", Ley n.° 27785, publicada el 23 de julio de 2002 (**Apéndice n.° 16**); y las actividades 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.12, 10.13, 10.16, 10.17 del numeral 10 "Procedimiento de Elaboración, Firma y Custodia de Contratos de Fideicomisos Inmobiliarios" del "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (**Apéndice n.° 17**).



Por último, se han trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (**Apéndice n.° 18**); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.° 19**); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (**Apéndice n.° 20**); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (**Apéndice n.° 21**).



La secuencia de los hechos sucedidos se muestra a continuación:

I. Convenio para la participación de EPNS en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio

Acciones realizadas previas al trámite para la aprobación del convenio

Mediante Carta S/N de 3 de febrero de 2021 (recepcionada por trámite documentario el 9 de febrero de 2021) (Apéndice n.° 22), la Sra. Sada Angélica Goray Chong, gerente General de Administradora Markagroup S.A.C., comunicó al FMV S.A., con atención al Sr. Forero Monroe como gerente General (e), la intención de su representada Markagroup Inmobiliaria S.A.C. de suscribir un Convenio marco para el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas de interés social. En respuesta, a través del correo usuario "asesorpromotor@mivivienda.com.pe" del 15 de febrero de 2021 le remitió los requisitos que deben cumplir para participar otorgando Préstamos con Garantía Hipotecaria a Beneficiarios que deberán presentar o acreditar ante al FMV S.A. (Apéndice n.° 23) y mediante Carta n.° 388-2021-FMV/GC de 2 de marzo de 2021 (Apéndice n.° 24), el Sr. Forero Monroe en su calidad de gerente Comercial a esa fecha, informó a la Sra. Sada Angélica Goray Chong los requisitos que debía cumplir para la suscripción del Convenio de EPNS en el marco del Programa Techo Propio, señalándole los establecidos en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", e indicó además que para toda consulta o duda queda a su disponibilidad a través de buzón asesorpromotor@mivivienda.com.pe, cabe señalar que este documento fue de conocimiento del Sr. Paulo César Morán Villanueva en su calidad de jefe del Departamento de Administración de Canales y atención al Cliente toda vez que cuenta con su VoBo digital. Posteriormente, mediante Carta S/N de 30 de marzo de 2021⁷ con atención al Sr. Forero Monroe (Apéndice n.° 25), la Sra. Sada Angélica Goray Chong gerente General de Administradora Markagroup S.A.C., remitió los documentos correspondientes de Administradora Markagroup S.A.C., conforme lo indicado en la Carta n.° 388-2021-FMV/GC (Apéndice n.° 24).

Así mismo, el Sr. Forero Monroe en su calidad de gerente Comercial a través del memorando n.° 337-2021-FMV/GC de 15 de abril de 2021 (Apéndice n.° 26), el cual también se encuentra visado por el Sr. Paulo César Morán Villanueva, remitió al Sr. Iván Huertas Gastiaburú, gerente de Riesgos con copia al Sr. Hernando Carpio Montoya, gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e), los documentos remitidos por la Sra. Goray para su revisión. Sin embargo, no se advierte que estos funcionarios hayan realizado alguna observación relacionada a los formularios SPLAFMV los cuales presentaban la imagen de una firma pegada de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C.

Al respecto, de la documentación recabada se advierte que estos documentos ingresaron por Trámite Documentario. Sin embargo, las coordinaciones y los documentos posteriores ingresaron y se remitieron vía correos electrónicos entre los representantes de Inmobiliaria Markagroup S.A.C. y personal del FMV S.A. lo cual constituye una acción que contraviene expresamente lo regulado por el artículo 128.2 del TUO de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (Apéndice n.° 7), que prescribe que las oficinas de mesas de partes, "están a cargo de llevar un registro del ingreso de los escritos que sean presentados y la salida de aquellos documentos emitidos por la entidad dirigidos a otros órganos o administrados. Para el efecto, expiden el cargo, practican los asientos respectivos respetando

⁷ Recepcionada por trámite documentario el 31 de marzo de 2021.

su orden de ingreso o salida, indicando su número de ingreso, naturaleza, fecha, remitente y destinatario.”; siendo que, a través de este actuar irregular puesto de manifiesto a través de correos electrónicos, se solicitó información y documentación adicional a la EPNS y esta los remitió por el mismo medio, como se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 3

Detalle de comunicaciones a través de correos electrónicos entre la Gerencia Comercial y representantes de Markagroup S.A.C.

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
6/04/2021 a las 12:03 horas (Apéndice n.º 27)	Asesor promotor (asesorpromotor@mivivienda.com.pe)	- Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C.	“Estimado Eduardo, De acuerdo a lo conversado, en relación a los documentos que remitieron mediante el documento de la referencia, se observó lo siguiente: (...) • Formularios que correspondan, según el SPLAFT del FMV S.A. – Remitir los formularios SPLAFT debidamente llenados y suscritos. • (...)
15/04/2021 a las 9:52 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C.	Asesor promotor (asesorpromotor@mivivienda.com.pe)	“Estimados, Envío las respuestas a las consultas realizadas y adjunto la información relacionada con las mismas (...) • Formularios que correspondan, según el SPLAFT del FMV S.A. – Remitir los formularios SPLAFT debidamente llenados y suscritos. Envío los formularios faltantes. (...)
10/06/2021 a las 17:35 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C.	- Asesor promotor Con copia a: - José Carlos Forero Monroe – Gerente Comercial - Jorge Luis Gonzales Meza – Coordinador Macro Regional del Dpto. de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial - Ítalo Arbulú Ortega	“Estimados, envío adjunto el informe consolidado de Markagroup para el año 2020. Con este envío estamos complementando la información enviada anteriormente para la emisión del Convenio.”
14/07/2021 a las 17:20 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C.	- Asesor promotor - Jorge Luis Gonzales Meza – Coordinador Macro Regional del Dpto. de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial - Paulo Morán Villanueva – Gerente Comercial (e) - Pedro Prieto Melgar – Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales	“Estimados, (...) les reenvío el informe de EEEF auditados de Markagroup S.A.C. al cierre del 2020. Aprovecho también para comentarles que este viernes les estaremos enviando el informe de clasificación de riesgos, solicitado para la firma del Convenio.”



Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
16/07/2021 a las 14:16 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C.	- Hernando Carpio Montoya – Jefe del Dpto. de Proyectos Inmobiliarios - Iván Huertas Gastiaburú – Gerente de Riesgos - Juan Carlos Toledo Baldeón – Jefe del Dpto. de Adm. De Subsidios Con copia a: Ítalo Arbulú Ortega	"Estimados en cumplimiento a lo ofrecido les envío adjunto el informe con la clasificación de riesgos de Markagroup. Con ello damos cumplimiento de envío de toda la documentación requerida para el otorgamiento del Convenio. Quedamos atentos a cualquier consulta adicional."
4/08/2021 a las 14:28 horas (Apéndice n.º 27)	Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena – Gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C.	- Asesor promotor - Jorge Luis Gonzales Meza – Coordinador Macro Regional del Dpto. de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial - Paulo Morán Villanueva – Gerente Comercial (e) - Pedro Prieto Melgar – Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales	"(...) De acuerdo a lo conversado en la reunión del día de hoy, luego de la revisión de los documentos enviados por su representada, se traslada las siguientes observación para subsanación. (...)"
4/08/2021 a las 15:46 horas (Apéndice n.º 27)	Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena – Gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C.	- Hernando Carpio Montoya – Jefe del Dpto. de Proyectos Inmobiliarios - Iván Huertas Gastiaburú – Gerente de Riesgos - Juan Carlos Toledo Baldeón – Jefe del Dpto. de Adm. De Subsidios Con copia a: Ítalo Arbulú Ortega	"(...) Complementando el correo anterior les envío nuevamente el Manual – Guía de Software NODinmob y la Política de Crédito y Cobranzas debidamente firmadas. Adicionalmente, es importante tener en cuenta que ambos documentos son de uso y válidos para todas las empresas del Grupo Markagroup.
4/08/2021 a las 16:26 horas (Apéndice n.º 27)	Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena – Gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C.	Eduardo Ibáñez Sada Goray Chong	"(...) De acuerdo con lo solicitado, envío los EEFF a diciembre 2019 de Administradora Markagroup SAC.
9/08/2021 a las 11:59 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C	- Gonzalo Sanjinez Mena, asesor promotor, Jorge Luis Gonzales Meza, Paulo Morán Villanueva, Pedro Prieto Melgar, Hernando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, y Juan Carlos Toledo Baldeón. Con copia a: Ítalo Arbulú Ortega, Sada Goray, Bruno Novella Zavala.	"Estimados buenos días, agradeceré nos puedan comentar los avances en la gestión de nuestro convenio luego del envío de la información solicitada. Es de nuestro mayor interés iniciar con las obras en nuestros proyectos. A la fecha ya estamos teniendo inconvenientes con los beneficiarios (...)"
9/08/2021 a las 20:07 horas (Apéndice n.º 27)	Paulo Morán Villanueva – Gerente Comercial (e)	- Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. Con copia a: Ítalo Arbulú Ortega, Sada Goray, asesor promotor, Bruno Novella Zavala, Gonzalo Sanjinez Mena, asesor promotor, Jorge Luis Gonzales Meza, Pedro Prieto Melgar, Hernando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, y Juan Carlos Toledo Baldeón.	"Estimado Eduardo, buenas noches, Para comentarte que enviada la información complementaria por su representada, y siendo esta recibida y revisada por la Gerencia Comercial; se ha procedido a derivar la documentación a las demás áreas para su evaluación. Apenas tengamos novedades, me estaré poniendo en contacto con ustedes; asimismo cuenta con mi

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
			disposición y la de mi equipo para atender cualquier inquietud de su parte. Un abrazo! Saludos, Paulo Morán
19/08/2021 a las 19:05 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e) Con copia a: - Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Pedro Prieto Melgar, Sada Goray, asesor promotor, Bruno Novella Zavala, Hernando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, y Juan Carlos Toledo Baldeón.	"Estimados buenas tardes, les agradeceré nos puedan comentar sobre los avances del proceso de evaluación de nuestro Convenio EPNS. Disculpen la insistencia pero para nosotros es muy importante contar con ello para cumplir nuestro propósito social de entregar viviendas desde este año y en los siguientes. (...)"
3/09/2021 a las 21:46 horas (Apéndice n.º 27)	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e)	Sada Goray (sadaqc@markagroup.com.pe) Con copia a: - Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena, Pedro Prieto Melgar, Hernando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, Ysela Linda Ávila Ortiz, Eduardo Ibáñez y Bruno Novella Zavala.	"Estimada Sada, Un gusto saludarte nuevamente! En atención a su solicitud de suscripción de Convenio (...) Asimismo, de acuerdo a lo conversado, les haremos llegar la convocatoria para reunimos este miércoles 08/09 de 08:30 a 09:30am; donde nos puedan presentar/actualizar la información solicitada y precisar ciertas temas como la estructura de la holding que hacen mención en sus comunicaciones. Quedo a su disposición para las coordinaciones del caso."
8/09/2021 a las 19:27 horas (Apéndice n.º 27)	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e)	Sada Goray (sadaqc@markagroup.com.pe) Con copia a: - Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena, Pedro Prieto Melgar, Hernando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, Ysela Linda Ávila Ortiz, Eduardo Ibáñez y María Teresa Rivas Solis.	"Estimada Sada, Un gusto saludarte nuevamente! De acuerdo a la reunión sostenida y formalizando lo solicitado, les hago llegar el requerimiento de información correspondiente al holding: (...) Asimismo, solicitamos que puedan remitir la información a través de un Drive a más tardar el viernes 10 de setiembre, con la finalidad de ingresarlo a la sesión de Comité de Riesgos de la próxima semana. (...)"
10/09/2021 a las 15:27 horas (Apéndice n.º 27)	Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena - Gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C.	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e) Con copia a: - Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Pedro Prieto Melgar, Sada Goray, Hernando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, Ysela Linda Ávila	"Estimado Paulo. Adjunto al correo el link con la información solicitada. https://drive.google.com/drive/folders/17eKDPcAba-9LGihxwf7x994u0Flu3pL?usp=sharing (...)"

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
		Ortiz, Eduardo Ibáñez y María Teresa Rivas Solís.	
10/09/2021 a las 16:05 horas (Apéndice n.º 27)	Paulo Morán Villanueva – Gerente Comercial (e)	- Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena – Gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C. Con copia a: - Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Pedro Prieto Melgar, Sada Goray, Hemando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, Ysela Linda Ávila Ortiz, Eduardo Ibáñez y María Teresa Rivas Solís.	"Gracias Gonzalo, Procedemos a revisar la información. Saludos, Paulo Morán
14/09/2021 a las 09:59 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C	- Paulo Morán Villanueva – Gerente Comercial (e) - Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena – Gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C. Con copia a: Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Pedro Prieto Melgar, Sada Goray, Hemando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, Ysela Linda Ávila Ortiz, Eduardo Ibáñez y María Teresa Rivas Solís	"Hola Paulo, de acuerdo a lo conversado telefónicamente te envío el manual de identidad corporativa de Markagroup con el logo de nuestra marca "MARKAGROUP INMOBILIARIA" Quedamos atentos al envío del requerimiento de información actualizado. (...)
14/09/2021 a las 10:35 horas (Apéndice n.º 27)	Paulo Morán Villanueva – Gerente Comercial (e)	- Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. Con copia a: Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Pedro Prieto Melgar, Sada Goray, Hemando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiaburú, Ysela Linda Ávila Ortiz, María Teresa Rivas Solís, Gonzalo Sanjinez Mena.	"Hola Eduardo, Con este manual de identidad corporativa de Markagroup, damos por atendidas las inquietudes respecto al logo de Inmobiliaria Markagroup que está presente en los documentos remitidos y que hacen referencia al grupo y no exclusivamente a la subsidiaria. A continuación, remito los otros puntos conversados en la reunión: (...) 1. Señalar si cuentan con Oficial de cumplimiento, de ser así indicar la fecha en la que se generó/ designó dicha posición. El acta de directorio enviada contiene la designación de OC, sin embargo, hemos identificado en otros documentos de la empresa que existe una posición de OC Corporativo. Remitir el acta de dicha designación. (Aclarar la mención de OC Corporativo, ya que el Acta no designa un OC Corporativo sino un OC) 2. (...)

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
14/09/2021 a las 13:22 horas (Apéndice n.º 27)	Eduardo Ibáñez - Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e) Con copia a: Ítalo Arbulú Ortega, Jorge Luis Gonzales Meza, Pedro Prieto Melgar, Sada Goray, Hernando Carpio Montoya, Iván Huertas Gastiburú, Ysela Linda Ávila Ortiz, Maria Teresa Rivas Solis y Gonzalo Sanjinez Mena	"Hola Paulo, te envío el link del drive al cual se ha agregado la información solicitada. https://drive.google.com/drive/folders/1ckLqMRnZilvSI7zUqIFv84yQFqWdWahN?usp=sharing Con respecto a tus consultas, respondo en las líneas de tu correo. (...).

Fuente: Correos electrónicos remitidos por la Gerencia Comercial mediante memorando n.º 00102-2023-FMV/GC de 5 de abril de 2023 (Apéndice n.º 28).

Elaborado por: Comisión Auditora.

Asimismo, se tienen las siguientes comunicaciones entre los funcionarios que tuvieron conocimiento de la información remitida por Administradora Markagroup S.A.C. y que opinaron sobre el cumplimiento de los requisitos:

Cuadro n.º 4

Detalle de comunicaciones a través de correos electrónicos de funcionarios involucrados en la evaluación de requisitos de la Administradora Markagroup S.A.C. para la suscripción del convenio

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
7/09/2021 a las 14:33 horas (Apéndice n.º 29)	María Teresa Rivas Solis Asesora de Gerencia General	- Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con copia: - Linda Yzela Ávila Ortiz - Gerente Legal y [REDACTED] Oficial de Cumplimiento	"Hola Paulo, De acuerdo a lo conversado de cara a la reunión de mañana con Markagroup por favor te pido converses con Linda y [REDACTED] (ya están al tanto) previamente para alinear el check list de documentos que debemos solicitarle porque, de la revisión que he efectuado, desde el 31 de marzo de 2021 Markagroup viene presentando documentos como holding pidiendo que la evalúen como tal e incluso ha cumplido en su totalidad con el numeral 1.6 del Reglamento Suscripción de Convenios con ESFS no supervisadas en el marco del Programa Techo Propio. (...)"
7/09/2021 a las 17:04 horas (Apéndice n.º 29)	Linda Yzela Ávila Ortiz - Gerente Legal	- María Teresa Rivas Solis Asesora de Gerencia General - Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con copia:	"Mate: Luego de revisar con Paulo, Iván y [REDACTED] se concluyó que se debería completar la información que Administradora Marka Group SAC ha venido entregando, a fin de que se la evalúe de la manera que dicha

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
		- [Redacted] – Oficial de Cumplimiento y Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos	empresa esta solicitando, que es participar como holding; por lo que debería firmar el convenio EPNS cumpliendo con esa evaluación. (...)
7/09/2021 a las 18:18 horas (Apéndice n.º 29)	Maria Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General	- Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal - Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con Copia; [Redacted] – Oficial de Cumplimiento y Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos	"Gracias Linda por tu correo, ahora que hay claridad sobre qué vamos a evaluar podemos revisar el cómo se realizará; clave el check list que han construido Mañana conversamos sobre el resultado de la reunión. (...)"
7/09/2021 a las 19:34 horas (Apéndice n.º 29)	[Redacted] – Oficial de Cumplimiento	- María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General - Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal - Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con Copia: - Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos	"(...) Desde OC, y en el entendido que el FMV está decidiendo proseguir con la evaluación de MARKA Group (en adelante, MG) como holding (*) (...) (*) De acuerdo a la reunión de hoy, entiendo que el comité de riesgos – donde se ha llevado a cabo la primera presentación del tema – aún no se ha definido si la evaluación de MG es como holding. Sin embargo, por lo conversado hoy ... la solución sería evaluarla como holding. Este punto debería ser confirmado en el siguiente comité de riesgos. (...)"
8/09/2021 a las 17:45 horas (Apéndice n.º 29)	- Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e).	- Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos - [Redacted] – Oficial de Cumplimiento - María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General - Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal	"Estimado buenas tardes, Por favor su revisión y conformidad, de ser el caso, al correo a remitir (ver líneas abajo) a Markagroup después de lo conversado hoy en la reunión (...) Estimada Sada, Un gusto saludarte nuevamente! De acuerdo a la reunión sostenida solicitamos que trasladen la siguiente información correspondiente al holding, a fin de continuar con la evaluación de solicitud de Convenio EPNS para el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria: (...)"
9/09/2021 a las 10:44 horas	- Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos	- Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). - [Redacted] – Oficial de Cumplimiento	"Hola Paulo, de acuerdo con lo solicitado, solo un comentario. En el cuadro adjunto (proporcionado por

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
Apéndice n.º 29		- María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General - Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal	MG) hemos validado con las Matriculas de acciones provistas por ustedes y todo esta OK (Inmobiliaria Nuevo San Bartolo corregimos el % de acciones), (...)"
9/09/2021 a las 11:42 horas (Apéndice n.º 29)	- [REDACTED] Oficial de Cumplimiento	- Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos - Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). - María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General - Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal	"Paulo hola, qué tal!! Pls nos remiten / confirmar este punto: Para ello, pls Paulo nos podrías nuevamente compartir o confirmar la ruta T donde se encuentra la información del organigrama de MG como holding, para poder evaluar sus subsidiarias, de corresponder. (...)"
9/09/2021 a las 12:57 horas (Apéndice n.º 29)	- Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e).	Evans Lucen Patilongo – Asistente del Dptp. De Adm. de Canales y Atención al Cliente Con copia: - Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos, María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General, Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal, [REDACTED] – Oficial de Cumplimiento y Jorge Luis Gonzales Meza	"Hola Evans, Por favor comparte la ruta con la información referida a Markagroup."
9/09/2021 a las 14:02 horas (Apéndice n.º 29)	- Evans Lucen Patilongo – Asistente del Dptp. De Adm. de Canales y Atención al Cliente	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con copia: - Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos, María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General, Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal, [REDACTED] – Oficial de Cumplimiento y Jorge Luis Gonzales Meza	"(...) Mediante la presente comparto el enlace donde se encuentra la información referida a Markagroup. (...)"
10/10/2021 a las 19:35 horas (Apéndice n.º 29)	- [REDACTED] – Oficial de Cumplimiento	- Evans Lucen Patilongo - Asistente del Dptp. De Adm. de Canales y Atención al Cliente - Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con copia: - Iván Hurtas Gastiburú – Gerente de Riesgos, María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General, Linda Yzela Ávila Ortiz – Gerente Legal y Jorge Luis Gonzales Meza	"Gracias Evans, no logro ubicar el organigrama. He ingresado a cada carpeta, sin éxito. (...)"

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
10/09/2021 a las 20:33 horas (Apéndice n.º 29)	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e).	██████████ - Oficial de Cumplimiento Con copia: Iván Hurtas Gastiburú - Gerente de Riesgos, María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General, Linda Yzela Ávila Ortiz - Gerente Legal, Jorge Luis Gonzales Meza y Evans Lucen Patilongo - Asistente del Dptp. De Adm. de Canales y Atención al Cliente	"Hola ██████████ Si acabamos de colgar el organigrama (pto. 10) Asimismo, adjunto el correo remitido por Markagroup donde en el drive encontrarás información remitida hoy. (...)"
13/09/2021 a las 11:58 horas (Apéndice n.º 29)	██████████ - Oficial de Cumplimiento	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con copia: Iván Hurtas Gastiburú - Gerente de Riesgos, María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General, Linda Yzela Ávila Ortiz - Gerente Legal, Jorge Luis Gonzales Meza y Evans Lucen Patilongo - Asistente del Dptp. De Adm. de Canales y Atención al Cliente	"Gracias Paulo, ya obtuve el organigrama del correo adjunto (drive de Marka Group) (...)"
13/09/2021 a las 12:16 horas (Apéndice n.º 29)	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e).	██████████ - Oficial de Cumplimiento Con copia: Iván Hurtas Gastiburú - Gerente de Riesgos, María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General, Linda Yzela Ávila Ortiz - Gerente Legal, Jorge Luis Gonzales Meza y Evans Lucen Patilongo - Asistente del Dptp. De Adm. de Canales y Atención al Cliente	"Hola ██████████ Si lo colgamos, pero borraron T el viernes. (...)"
13/09/2021 a las 18:15 horas (Apéndice n.º 29)	██████████ - Oficial de Cumplimiento	Paulo Morán Villanueva - Gerente Comercial (e). Con copia: Iván Hurtas Gastiburú - Gerente de Riesgos, María Teresa Rivas Solís Asesora de Gerencia General, Linda Yzela Ávila Ortiz - Gerente Legal, Jorge Luis Gonzales Meza y Evans Lucen Patilongo - Asistente del Dptp. De Adm. de Canales y Atención al Cliente	"Hola Paulo, De acuerdo a lo conversado en nuestra opinión, te comento que desde OC hemos revisado los documentos pendientes recientemente enviados por MARKAGROUP. Nuestros comentarios en azul (i) Políticas y procedimientos específicos para el monitoreo de transacciones. Si cuentan con un procedimiento, sin embargo, el mismo es muy general y no aterriza el cómo o la periodicidad de las versiones referidas al monitoreo de las transacciones. Este punto lo comentaré en el comité de riesgos de este miércoles. (ii) Señalar si cuentan con Oficial de Cumplimiento, de ser así indicar la fecha la que se generó/designó dicha posición. El acta de directorio enviada contiene la designación del OC, sin embargo, hemos identificado

Correo electrónico			
Fecha	De:	Para:	Detalle del correo
			en otros documentos de la empresa que existe una posición de OC Corporativo. Por favor solicitar el acta de dicha designación, ya que es la que nos servirá en tanto estamos evaluando a MARKAGROUP como holding. (...)
14/09/2021 a las 18:27 horas (Apéndice n.º 29)	Gonzales Meza, Jorge Luis – Coordinador Macro Regional – Departamento de Coordinación Regional – Gerencia Comercial	Con copia a: - Paulo Morán Villanueva – Gerente Comercial (e) - Evans Lucen Patilongo – Asistente Senior de Canales – Dpto. de Adm. de Canales y Atención al Cliente – Gerencia Comercial	"Estimada [REDACTED], Buenas tardes. Mediante reunión sostenida hoy con MarkaGroup, precisaron que se encuentran realizando las gestiones para la formalización de un OC corporativo. Por esa razón, a través del link drive remitieron las Actas de designación de OC correspondiente a cada subsidiaria, la carpeta se denomina "3. Documentación en Materia de PLAF". (...)"

Fuente: Correos electrónicos remitidos por la Gerencia Comercial mediante memorando n.º 00102-2023-FMV/GC de 5 de abril de 2023 (Apéndice n.º 28).

Elaborado por: Comisión Auditora.

Evaluación de los requisitos para la aprobación del convenio EPNS

De acuerdo con la normativa aplicable⁸ las unidades orgánicas involucradas para dar la conformidad en este proceso de aprobación de suscripción del convenio fueron las áreas siguientes: Gerencia Comercial, Departamento de Canales y Atención al Cliente, Oficialía de Cumplimiento, Gerencia Legal, Gerencia de Riesgos, Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera y la Gerencia General. Revisada la información recabada⁹ de la Gerencia de Riesgos se advierte las actuaciones siguientes:

➤ El Comité de Riesgos del Fondo Mivivienda S.A. en su Sesión Virtual n.º 12-2021 de 18 de agosto de 2021 (Apéndice n.º 30) conformado por los siguientes integrantes:

- Sra. Greta Pedal Baertl – Presidenta
- Sr. José Andres Olivares Canchari – Miembro
- Sr. Bruno Antonello Novella Zavala – Miembro
- Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú – Miembro

En Calidad de participante estuvieron el Sr. Sandro Cáceres Neyra – jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.

⁸ El "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio" aprobado por Acuerdo de Directorio n.º 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.º 5) y "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" aprobado por Resolución de Gerencia General n.º 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018 (Apéndice n.º 6).

⁹ Por Oficio n.º 005-2023-FMV/OCI/AC1 de 20 de febrero de 2023 (Apéndice n.º 32) y atendida con memorando n.º 56-2023-FMV/GR de 22 de febrero de 2023 (Apéndice n.º 32).

En su numeral 4. *Solicitud de la Gerencia Comercial de Suscripción de Convenio de EPNS administradora Markagroup*, del Desarrollo de la Agenda, detalla la participación de:

- **Gerente Comercial (e), Sr. Paulo Morán Villanueva**, quien expuso el presente punto ante el Comité¹⁰, señalando que el Promotor Markagroup presentó la Solicitud de suscripción de Convenio de Empresa Prestamistas No Supervisada (EPNS) para otorgar préstamos, acogiendo al Reglamento Operativo en el marco del Programa Techo Propio vigente, aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 313-2020-VIVIENDA (Apéndice n.° 31) y el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" (Apéndice n.° 6).

Asimismo, el Sr. Paulo Morán Villanueva, menciona en la referida sesión, que detalló el cumplimiento de requisitos indicando lo siguiente: "(...) se está presentando al Comité de Riesgos esta solicitud dado que se está presentando excepciones (EEFF auditados de los dos últimos ejercicios anuales y la Clasificación de Riesgos Externa vigente):

"(...)

Requisitos	Cumplimiento
1. Estados Financieros auditados de los dos últimos ejercicios anuales	No*
2. Clasificación de riesgos externa vigente, mínimo de C+ con perspectiva estable o a satisfacción del FMV.	No**
3. Clasificación 100% Normal en el Sistema Financiero	Si
4. Una plataforma que permita la generación y administración de préstamos.	Si
5. Experiencia mínima de 3 años en la concesión de créditos en general o un staff con experiencia de 5 años mínimo en la concesión y administración de créditos hipotecarios.	Si
6. Declaraciones juradas, suscritas por su representante legal (Anexo 1-D y Formulario N° 29)	Si
7. Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria (Formulario N° 24)	Si
8. Formularios que correspondan, según el SPLAFT del FMV S.A. (Formulario N° 30 / Formulario N° 22 / Formulario N° 08-B / Formulario N° 018)	Si

*EEFF auditados de los dos últimos ejercicios: Presentó información auditada de Administradora MarkaGroup SAC y subsidiarias únicamente del año 2020 y EEFF sin auditar 2019 de Administradora MarkaGroup SAC.

** Clasificación de Riesgos Externa vigente, mínimo de "C+" con perspectiva estable o a satisfacción del FMV: Informe de clasificación de riesgos, con información de riesgos al 31.12.2020, donde PCR otorga una clasificación de BBB+ con perspectiva "Estable" a Administradora MarkaGroup SAC y subsidiarias.

(...)"

Sobre el particular, como se muestra en el cuadro se puede advertir que la EPNS no presentó: i) Estados Financieros auditados de los dos últimos ejercicios anuales, ii) Clasificación de riesgos externa vigente, mínimo de C+ con perspectiva estable o a satisfacción del FMV S.A. y iii) la Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria, habiendo sido este último requisito dado por cumplido con la presentación del formulario n.° 24. Asimismo, no advirtió que la EPNS no había comunicado si contaba con un Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS, tomando en cuenta que esta, tenía la condición

¹⁰ Presentado a través de los memorandos n.° 1042-2021-FMV/GC de 4 de agosto de 2021 (Apéndice n.° 33) y n.° 955-2021-FMV/GC de 19 de julio de 2021, así como el PPT elaborado para el Comité (Apéndice n.° 33).

de sujeto obligado y consecuentemente se encontraba obligado a implementar el SPLAFT¹¹, el cual también era un requisito.

Al respecto se debe señalar que el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio" aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 (Apéndice n.° 5), establece los requisitos que la EPNS debe cumplir con presentar o acreditar para participar otorgando préstamos con garantía hipotecaria a Beneficiarios, no dando lugar el mencionado reglamento a exceptuar alguno de estos requisitos como lo expuso y solicitó ante el Comité de Riesgos el Sr. Paulo Morán Villanueva, gerente Comercial (e); toda vez que, el "Reglamento" no establece, en relación al requisito de acreditar la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria", que pueda este ser reemplazado por el **Formulario n.° 24**, como lo determinó el Sr. Paolo Morán Villanueva conforme lo expuso ante el Comité de Riesgos.

En tal sentido, por imperio del principio de legalidad por el cual, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas, el gerente Comercial no debió sustentar la presentación de documentación distinta a la exigida por el Reglamento, sino, más bien, exigir el cumplimiento de las disposiciones normativas contenidas en éste; máxime si como gerente, se encuentra en el deber de exigir el cumplimiento de las normas del FMV S.A por parte de todo administrado, sin distinción alguna.

- **Gerente de Riesgos, Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú**, expuso ante el Comité de Riesgos, el análisis realizado por la Gerencia de Riesgos, indicándose lo siguiente:

"(...)

- De la revisión de los requisitos remitidos para la suscripción del Convenio por parte de Administradora MarkaGroup SAC no cumple con los estados financieros auditados del 2019 y con el informe individual de la Clasificadora de Riesgos Externa, por lo que se recomienda contar con el mencionado informe.
- Respecto a los Estados Financieros auditados 2020 de Administradora MarkaGroup SAC, consideramos que presenta un elevado nivel de endeudamiento considerando que el capital adicional no se encuentra suscrito y pagado y la entidad muestra un capital social de S/10 mil, por lo que se recomienda el fortalecimiento de su patrimonio vía aportes de capital.
- De la revisión de la información auditada 2020 de Administradora MarkaGroup SAC y Subsidiarias, se observa débiles indicadores de liquidez y apalancamiento. Asimismo, la información financiera indica que el valor de sus activos se ve incrementado por la revalorización de terrenos, en tal sentido es recomendable contar con informe de peritos especializados en valorización de terrenos eriazos.
- Revisando los indicadores de liquidez, se aprecia que parte de las fuentes de financiamiento corresponden a deuda bancaria y prestamos de terceros siendo el indicador de liquidez corriente de 0.51 (menor a 1) debido a esta estructura se recomienda proporcionen previamente las fuentes de financiamiento con las que contará la EPNS que asumirá el rol.

"(...)"

Cabe precisar que el Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú, gerente de Riesgo emitió y firmó digitalmente el memorando n.° 207-2021-FMV/GR de 17 de agosto de 2021 (Apéndice

¹¹ SPLAFT: Sistema de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo.

n.º 34), el cual detalla la revisión a la información y documentación que remitió Administradora Markagroup S.A.C. para suscribir el Convenio; sin embargo, de acuerdo con el "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" en sus actividades del n.º 10 a la 13 (Apéndice n.º 6), establece lo siguiente:

Cuadro n.º 5

Actividades que debía realizar el Especialista de Riesgo de Crédito y el jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera de la Gerencia de Riesgos

N°	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
(...)		
10	Analizar, preparar el informe de opinión referido al historial en el otorgamiento de créditos, situación económico-financiero de la EPNS y sobre la integridad de sus directivos y principales funcionarios, para el Convenio y presentar al Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera Nota: En el informe se debe indicar explícitamente si la opinión es favorable o no. Nota: Ver Formato (2)	Gerencia de Riesgos Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera Especialista de Riesgo de Crédito
11	Revisar el informe de Opinión elaborado. ¿Presentar observaciones? Si: Continúa con la actividad N° 12 No: Continúa con la actividad N° 13	Gerencia de Riesgos Jefe del Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera
12	(...)	
13	Enviar el informe a la Gerencia Comercial vía memorando Nota: Continúa con el Procedimiento de Comunicación vía Memorando	Gerencia de Riesgos Jefe del Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera
(...)		
26	Visar y remitir a la Gerencia Comercial vía memorando. Nota: Continúa con el procedimiento de Comunicación Vía Memorando.	Gerencia de Riesgos Gerente de Riesgos

Fuente: "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.º 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018 (Apéndice n.º 6).

Elaboración: Comisión Auditora.

Como se puede advertir es solo el Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú, gerente de Riesgos, quien firmó digitalmente el Memorando n.º 207-2021-FMV/GR de 17 de agosto de 2021 (Apéndice n.º 34), que no cuenta con los vistos del jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera ni del Especialista de Riesgo de Crédito, incumpliendo el "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", sin embargo, se precisa que el Sr. Sandro Raúl Cáceres Neyra jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera, asistió en calidad de participante a la sesión 12-2021 de Comité de Riesgos (Apéndice n.º 30).

■ Gerente Legal, Sra. Linda Avila Ortiz, indicó:

"(...) no encontramos inconveniente desde el punto de vista legal para que Markagroup S.A. suscriba el Convenio EPNS.

(...) Debe consignarse dentro del Convenio como parte de las obligaciones de EPNS, que en todo momento la EPNS (Markagroup) deberá respaldar los proyectos que financie directa o indirectamente, en cumplimiento de lo establecido en la norma aplicable al presente caso, debiendo evaluarse en su oportunidad el alcance de las obligaciones que deberá asumir en los contratos de fideicomiso, considerando su participación en el proyecto inmobiliario, y de ser el caso su condición dentro del grupo económico al que pertenece.

(...) Respecto a la posibilidad que Markagroup participe como EPNS, en su condición de promotor, por lo que deberá cumplir con los requisitos que establece el reglamento operativo, a

fin de asegurar que se cumpla la finalidad de asumir la responsabilidad del proyecto en el cual participe.”

Como se advierte, la gerente Legal, en esta sesión resaltó que Markagroup debe cumplir con los requisitos que establece la normativa aplicable.

- Oficialía de Cumplimiento, Sra. [REDACTED] indicó:

“De acuerdo con la normativa SPLAFT, las EPNS califican como contrapartes a los efectos de la aplicación de las medidas de debida diligencia para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo. Asimismo, indicó que los riesgos identificados para la evaluación de riesgo de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo de los Convenio celebrados con EPNS son: **factor riesgo contraparte, factor riesgo producto y factor riesgo zona geográfica.**

- El perfil de **riesgo de lavado** de activo y del financiamiento del terrorismo de las EPNS es de **Nivel Alto**.
- La Oficialía de Cumplimiento recomienda que Markagroup **atienda el requerimiento formulado en el literal a) del numeral 4.1 Factor de Riesgo Contraparte.**
- La Oficialía de Cumplimiento ha identificado que **Ítalo Arbulú Ortega y Sebastián Eduardo Salem Sambuceti, registran investigaciones en materia penal por la presunta comisión del delito de maltrato psicológico y delitos de peligro común, respectivamente.**
- La Oficialía de Cumplimiento recomienda evaluar las consideraciones alcanzadas en el numeral 4.2 Factos de riesgo producto.
- De acuerdo con el nivel de exposición de la EPNS a los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo y el perfil de riesgo indicado, se recomienda **implementar** las medidas de mitigación previstas en el numeral 4.5 del informe N° 010-2021-FMV/OCI. (...).”

Cabe resaltar que como resultado de su evaluación de riesgo LA/FT para la propuesta de la suscripción del Convenio, emitió el Informe n.° 010-2021-FMV/OC de 17 de agosto de 2021 (**Apéndice n.° 35**), el cual precisa en el literal a) del numeral 4.1, que de la información remitida por la Inmobiliaria Markagroup S.A.C. se tiene **“no se evidencia controles robustos en materia Prevención de Lavado de Activo y Financiamiento del Terrorismo – PLAFT”** debido a que han señalado lo siguiente: i) no poseen políticas y procedimientos específicos para el monitoreo de transacciones; ii) realizan solo al inicio de la relación comercial la revisión de sus clientes frente a las listas PLAFT; iii) **no han señalado si cuentan con un Oficial de Cumplimiento** y si lo tuvieran, éste recién estuviera ejerciendo el cargo hace un año, sin embargo Markagroup tiene la condición de sujeto obligado en consecuencia se encuentra obligado a implementar el SPLAFT. Asimismo, la Oficial de Cumplimiento en el numeral 4.2 del mencionado informe, **recomienda** considerar que la evaluación de Inmobiliaria Markagroup S.A.C. debía realizarse desde el frente de un holding incluyendo desde el inicio a sus subsidiarias y/o vinculadas; y, en el numeral 4.5 del informe, **propone medidas para la identificación, verificación y monitoreo de la EPNS.**

Finalmente, en la referida sesión se indica que después de la exposición de la presentación elaborada para el Comité de Riesgos, **sus miembros tomaron conocimiento de los informes presentados y deliberaron sobre los estados financieros tanto de Administradora Markagroup S.A.C. como de la Administradora Markagroup S.A.C. y Subsidiarias,** además se comentó que el Convenio tiene por objeto establecer las condiciones y obligaciones que regulen la participación de Administradora Markagroup S.A.C. en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria, en la cual suscribirá



una adenda por cada proyecto e indicaron además, que tienen pendiente remitir los Estados Financieros auditados del periodo 2019 y la **clasificación de riesgo mínima exigida de "C+"** que había por el contrario presentado la **clasificación de riesgos de Administradora MarkaGroup SAC y subsidiarias** (Clasificación de **BBB+** con perspectiva "Estable"). Acordando lo siguiente:

"Acuerdo N° 04-12CR-2021"

1. **Instruir a la Gerencia Comercial**, a fin de complementar la evaluación, solicitar a la Administradora MarkaGroup SAC:

- Remitir los Estados Financieros auditados del periodo 2019.
- Presentar el informe de Clasificación de Riesgos Externa vigente, **mínimo de "C+"** con perspectiva "Estable".
- Presentar un plan detallado de las **fuentes de financiamiento para otorgar créditos a las familias beneficiadas con BFH**.
- Solicitar la estructura organizativa, las políticas y el sistema de evaluación y seguimiento de cartera, que mantendrán para el otorgamiento de créditos.

2. (...)"

➤ **El Comité de Riesgos del Fondo Mivivienda S.A. en su Sesión Presencial Virtual n.º 14-2021 de 15 de setiembre de 2021 (Apéndice n.º 36) conformado por los siguientes integrantes:**

- Sra. Greta Pedal Baertl – Presidenta
- Sr. Robert Soto Chávez - Miembro
- Sr. José Andres Olivares Canchari – Miembro
- Sr. Bruno Antonello Novella Zavala – Miembro
- Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú – Miembro

En Calidad de participante estuvo el Sr. Sandro Cáceres Neyra – jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.

En el numeral 1. *Solicitud de la Gerencia Comercial de suscripción de Convenio de EPNS Markagroup SAC*, del Desarrollo de la Agenda, indica la participación de:

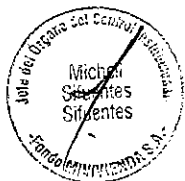
- **Gerente Comercial (e), Sr. Paulo Morán Villanueva**, expuso y recordó que este punto había sido tratado en la Sesión n.º 12 del Comité de Riesgo de 18 de agosto de 2021 (Apéndice n.º 30), en la cual se instruyó a la Gerencia Comercial, a fin de complementar la evaluación y requerir información a Administradora Markagroup S.A.C., precisando al respecto lo siguiente:

"(...)"

2) **Cumplimiento de Requisitos por MarkaGroup SAC: de acuerdo al pedido indicado en la Sesión N° 12 de Comité de Riesgos, la Gerencia Comercial señaló que se presentaron todos los documentos solicitados en el Reglamento para la suscripción de convenios con entidades prestamistas no supervisadas en el marco del Programa Techo Propio, de la empresa Markagroup SAC, quien se presenta como Holding del grupo económico Markagroup SAC."**

Como se advierte, el gerente Comercial, en esta sesión ya no realizó objeción alguna respecto al cumplimiento de los requisitos por parte de Markagroup S.A.C para suscribir el referido Convenio EPNS, contraviniendo la normativa aplicable.





- Gerente Legal, Sra. Linda Ávila Ortiz, concluyó lo siguiente:

"(...)

- Desde el punto de vista legal resulta viable que Markagroup SAC suscriban el Convenio EPNS.
- (...), debe consignarse dentro del Convenio como parte de las obligaciones de EPNS, que en todo momento la EPNS (Markagroup SAC) deberá respaldar los proyectos que promueva directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, en cumplimiento de lo establecido en la norma aplicable al presente caso, debiendo evaluarse en su oportunidad el alcance de las obligaciones que deberá asumir en los contratos de fideicomiso, donde interviene asumiendo las obligaciones relacionadas con la ejecución, conclusión y entrega de las obras del proyecto inmobiliario conjuntamente con sus subsidiarias."

Como se advierte, la gerente Legal, en esta sesión ya no realizó objeción alguna respecto al cumplimiento de los requisitos por parte de Markagroup para suscribir el referido Convenio EPNS, contraviniendo la normativa aplicable.



- Gerente de Riesgos, Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú, expresó lo siguiente:

"(...)

- De la revisión de los requisitos remitidos para la suscripción del Convenio por parte de Markagroup SAC como Holding, la empresa cumple con lo solicitado por el FMV en el Reglamento para la suscripción de convenios con entidades prestamistas no supervisadas.
- La Gerencia de Riesgos es de opinión favorable a la firma del convenio."

Respecto a la información evaluada por la Gerencia de Riesgos, se precisa que en su memorando n.° 207-2021-FMV/GR de 17 de agosto de 2021 (Apéndice n.° 34), señala que la referida empresa:

- No cumple con la remisión de los Estados Financieros Auditados del 2019 y con el Informe individual de la Clasificadora de Riesgos Externa por lo que recomendó contar con los mencionados documentos. Asimismo, respecto a los Estados Financieros Auditados del 2020 de Administradora Markagroup S.A.C.
- Presenta un elevado nivel de endeudamiento, tomando en cuenta que su capital adicional no se encontraba suscrito ni pagado y su capital social era solo de S/ 10,000.00; recomendando el fortalecimiento de su patrimonio vía aportes de capital.
- Presenta débiles indicadores de liquidez y de apalancamiento y la información financiera muestra que el valor de los activos se veía incrementado por la revalorización de terrenos, recomendando contar con informe de Peritos Especializados en valorización de terrenos eriazos.
- Las fuentes de financiamiento corresponden a deuda bancaria y préstamos de terceros, siendo el indicador de liquidez corriente de 0.51 (menor a 1) Por lo que recomendó proporcionen previamente las fuentes de financiamiento con las que contará la EPNS que asumirá este rol.

Sin embargo, posteriormente en su Informe n.° 034-2021-FMV/GR de 13 de setiembre de 2021¹² (Apéndice n.° 37) concluye:

¹² Suscrito digitalmente el 15 de setiembre de 2023 a las 12:23 horas (Apéndice n.° 37), minutos antes de iniciada la Sesión n.° 14-2021 a las 13:00 horas (Apéndice n.° 36), por el Sr. Iván Huertas Gastiaburú, gerente de Riesgos, el mismo día de aprobación de la suscripción del Convenio en Comité de Riesgos.





- La empresa cumple con lo solicitado en el “Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas”, mencionando que como lo comentó en el memorando n.° 207-2021-FMV/GR (Apéndice n.° 34) en el que consideraba que los activos de las empresas se explican principalmente por la revalorización de terrenos lo cual también es tomado en consideración por la Clasificadora de Riesgos en su informe.
- La empresa no cuenta con experiencia en el otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda, si lo cuenta en el financiamiento de terrenos dentro de los proyectos que financia, por lo tanto, su opinión fue favorable a la firma del Convenio.

Considerando las diferencias en la opinión del gerente de Riesgos Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú según la Sesión de Comité de Riesgos n.° 12-2021 (Apéndice n.° 30) y la n.° 14-2021 (Apéndice n.° 36) se le solicitó¹³ remita la documentación que la Inmobiliaria Markagroup S.A.C. presentó para opinar favorablemente sobre suscribir el Convenio con dicha empresa. A través del memorando n.° 000117-2023-FMV/GR de 12 de abril de 2023 (Apéndice n.° 39) remitió una serie de documentos entre los cuales no se evidencia el “Plan detallado de las fuentes de financiamiento para otorgar créditos a las familias beneficiadas con el BFH” documento que fue solicitado para levantar las observaciones reflejadas en la Sesión de Comité de Riesgos n.° 12-2021 (Apéndice n.° 30), advirtiéndose que el gerente de Riesgos Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú no tomó en cuenta lo que observó en su memorando n.° 207-2021-FMV/GR de 17 de agosto de 2021 (Apéndice n.° 34), para dar por conforme el cumplimiento de los requisitos y levantar estas observaciones.

Asimismo, se evidencia que en su Informe n.° 034-2021-FMV/GR de 13 de setiembre de 2021 (Apéndice n.° 37), consideró como válido el Informe de Clasificación de Riesgos de Administradora Markagroup S.A.C. y Subsidiarias emitido por Pacific Credit Rating (PCR) (Apéndice n.° 40) el cual otorgó una clasificación de riesgos BBB+, sin observar que éste informe revela cifras sobre el Total Activo indicados en el Estado de Situación Financiera del periodo 2020 que discrepaban de las cifras que se encontraban en los Estados Financieros auditados por Canevaro & Asociados al 31 de diciembre de 2020 (Apéndice n.° 41). Lo comentado se muestra a continuación:

Imagen n.° 2

Parte del Anexo del Informe Privado – Administradora Markagroup y Subsidiarias S.A.C.

Anexo

Administradora Markagroup y Subsidiarias		
Miles de Soles	2019	2020
Estado de Situación Financiera Miles de Soles		
Activo Corriente	32,569	66,066
Activo No Corriente	2,557	228,516
Activo Total	35,126	294,582
Pasivo Corriente	22,239	46,444
Pasivo No Corriente	11,278	150,247
Pasivo Total	33,517	196,691
Total Patrimonio	1,609	97,891
Deuda Financiera	19,693	40,370
Corto Plazo	12,429	14,593
Largo Plazo	7,264	25,777

Fuente: Informe Privado – Administradora Markagroup y Subsidiarias S.A.C. por Pacific Credit Rating (Apéndice n.° 40)

Elaboración: Comisión Auditora.



¹³ Mediante oficio n.° 035-2023-FMV/OCI/AC1 de 4 de abril de 2023 (Apéndice n.° 38).



Imagen n.° 3

Estado de Consolidado de Situación Financiera de Administradora Markagroup y Subsidiarias S.A.C.

ADMINISTRADORA MARKAGROUP S.A.C. Y SUBSIDIARIAS			
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y DE 2019 (No auditado)			
	Nota	2020 S/ 000	2019 (No auditado) S/ 000
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	9,619	2,368
Cuentas por cobrar	4	583	1,354
Cuentas por cobrar – Relacionadas	5	3,953	2,501
Otras cuentas por cobrar	6	23,845	5,736
Inventarios	7	25,623	20,501
Servicios y otros contratados por anticipado	8	42	109
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		64,665	32,569
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades de inversión	9	196,096	-
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	10	758	748
Activos intangibles, neto	11	82	85
Otros activos	12	9,202	1,724
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		206,138	2,557
TOTAL ACTIVO		270,803	35,126
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	13	14,593	12,429
Tributos por pagar	14	265	90
Remuneraciones por pagar	15	530	186
Cuentas por pagar	16	1,779	1,601
Otras cuentas por pagar – Relacionadas	17	-	90
Otras cuentas por pagar	17	71,929	7,843
Impuesto a las ganancias diferido	18	37,576	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		126,672	22,239
PASIVO NO CORRIENTE			

Fuente: Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2020 de Administradora Markagroup y Subsidiarias S.A.C. (Apéndice n.° 41)

Elaboración: Comisión Auditora.

Sin embargo, aun así, su opinión fue favorable en la Sesión Presencial – Virtual n.° 14-2021 (Apéndice n.° 36), para suscribir el Convenio con la EPNS, situación que contraviene el principio de congruencia procesal en tanto no se observa una identidad entre los hechos que justifican la observación con la decisión de sustentar la suscripción del citado Convenio.

Por otro lado, no se evidencia en los documentos alcanzados a la Comisión Auditora que la empresa Inmobiliaria Markagroup S.A.C. haya presentado la "Declaración Jurada sobre el origen de fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria" la cual se exigía como requisito en el "Reglamento para la Suscripción de Convenio con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco de Programa Techo Propio", ni el plan detallado de las fuentes de financiamiento para otorgar créditos a las familias beneficiarias con BFH, el cual se acordó ser exigido en el Acuerdo de Comité de Riesgo n.° 04-12CR-2021 de 18 de agosto de 2021 (Apéndice n.° 30).

Al respecto, se solicitó¹⁴ a la Gerencia de Riesgo informe por qué no se cuenta con la requerida declaración jurada de origen de fondos e indique por qué se consideró el "Formulario n.° 024-SPLAFMV Declaración Patrimonial Contraparte Persona Jurídica" (Apéndice n.° 42), que forma parte de los formularios SPLAFMV, para dar por conforme el requisito de la presentación de la referida declaración jurada; al respecto, esta gerencia informó¹⁵ que si se contó con este documento el cual es el "Formulario n.° 024-SPLAFMV Declaración Patrimonial Contraparte Persona Jurídica" (Apéndice n.° 42) y que de acuerdo al "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda"¹⁶

¹⁴ Mediante oficio n.° 000051-2023-FMV/OCI-AC1 de 26 de abril de 2023 (Apéndice n.° 43).

¹⁵ A través del memorando n.° 000136-2023-FMV/GR de 2 de mayo de 2023 (Apéndice n.° 44).

¹⁶ Aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6).

(Apéndice n.º 6), contiene el modelo del formato el cual corresponde al Formulario N° 024-SPLAFMV.

Sobre el particular, se indica que lo señalado por el gerente de Riesgos no es correcto toda vez que el "Formulario n.º 024-SPLAFMV Declaración Patrimonial Contraparte Persona Jurídica" (Apéndice n.º 42) declara los fondos utilizados para financiar las actividades económicas de la empresa; sin embargo el "Formato n.º 4 Declaración Jurada de Origen de Fondos" establecido en el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" (Apéndice n.º 6) declara los fondos para financiar los préstamos con garantía hipotecaria otorgados y/o que se otorgarán a los beneficiarios, y para este trámite si establecía la presentación del Formato n.º 4.

Se debe mencionar sobre el "Formulario n.º 024-SPLAFMV Declaración Patrimonial Contraparte Persona Jurídica" (Apéndice n.º 42), que el actual gerente de Riesgos (e)¹⁷ señala que corresponde al Formato n.º 4 Declaración Jurada de Origen de Fondo (Apéndice n.º 6), presenta la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong, careciendo dicho documento de valor legal al no poder comprobarse si efectivamente dicha firma corresponde a la persona que se indica, dicha situación debió ser advertida y observada por el gerente Comercial y las gerencias que evaluaron los documentos a fin que sea subsanada por parte de la administrada y presente la documentación a través de documento firmado físicamente, máxime si, las normas sobre presentación de documentos ante la mesa de partes del FMV S.A., no prevén la presentación de documentos con firma pegada. Al respecto, el numeral 3 del artículo 124 del TUO de la Ley n.º 27444 (Apéndice n.º 7), establece que todo escrito debe contener, "Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido." Es decir, la Ley del Procedimiento Administrativo General exige la presentación de documentos firmados por lo que es imperativo que el FMV S.A. se remita al cumplimiento de las normas sobre procedimientos administrativos que regulan la presentación de escritos por parte de los administrados.

Por tanto, se evidencia que, Inmobiliaria Markagroup S.A.C. no cumplió con: i) declarar el origen de fondos que destinarían al otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria y, ii) presentar el Plan detallado de las fuentes de financiamiento para otorgar créditos a las familias beneficiarias con BFH, exigido en el Acuerdo de Comité de Riesgo n.º 04-12CR-2021 de 18 de agosto de 2021 (Apéndice n.º 30), omisión que debió ser subsanada por parte de esta empresa y exigida como tal por parte de los funcionarios del FMV S.A. en observancia de la legalidad administrativa.

Es preciso señalar que se solicitó¹⁸ a la Gerencia Comercial remita el Check List de cumplimiento de los requisitos estipulados en el "Reglamento para la Suscripción de Convenio con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco de Programa Techo Propio", en respuesta a través del memorando n.º 00102-2023-FMV/GC de 5 de abril de 2023 (Apéndice n.º 5) remitió lo siguiente:

"(...)

¹⁷ Sr. Volker Dulanto Rojas.

¹⁸ Mediante el oficio n.º 032-2023-FMV/OCI/AC1 de 4 de abril de 2023 (Apéndice n.º 45).

Check List EPNS según Reglamento para suscripción de Convenios EPNS

Requisito	Suscripción de Convenio	EPNS	Monitorea/ Observaciones
1- Estados financieros auditados de los dos últimos ejercicios concluidos		SI	Presentó información auditada de Administradora Matagroup SAC y subsidiarias y Administradora Matagroup SAC de los años 2021 y 2022.
2- Clasificación de riesgo externa vigente, mínimo de C4 con perspectiva estable o a satisfacción del RMV.		SI	Informe de clasificación de riesgo, con información al 31.12.2022, donde PCA otorga una clasificación de BBB+ con perspectiva "Estable" a Administradora Matagroup SAC y subsidiarias.
3- Clasificación 100% en el Sistema financiero		SI	Verificación en la Central de Riesgos realizada por la Gerencia de Riesgos
4- Una plataforma que permita la generación y administración de préstamos		SI	Manual de Política de Crédito y Cobranza (MPC) Inmobiliaria Manual de Procedimiento del área de Crédito y Cobranza (MPC Inmobiliaria) Manual de Sistema de Ventas y Préstamos (MPC Inmobiliaria)
5- Experiencia mínima de 3 años en la concesión de créditos en general o un año con experiencia de 5 años mínimos en la concesión y administración de créditos hipotecarios		SI	88 Curiculus Vitae (José Ernesto Medina, Vladimir Alago Pérez y Pamela Sotomayor Miranda)
6- Declaraciones juradas, suscritas por su representante legal (Anexo 1-C y Formulario 1-P-24)		SI	Formulario como Administradora MIG
7- Declaración jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria. (Formulario 1-P-24)		SI	Formulario como Administradora MIG
8- Formularios que corresponden, según el SPLAFM de FMV S.A. (Formulario 1-P-30 / Formulario 1-P-32 / Formulario 1-P-316-3 / Formulario 1-P-316)		SI	Formulario como Administradora MIG Manual de Prevención de Lavado de Activos

(...)"

Para la Gerencia Comercial, se dio cumplimiento a los requisitos solicitados en la normativa interna del FMV S.A., y como se puede apreciar en lo relacionado a la "Declaración Jurada sobre el origen de fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria" para esta gerencia, el formulario n.° 24 – SPLAFMV Declaración Patrimonial – Contraparte Persona Jurídica (Apéndice n.° 42), presentado por la empresa, hizo las veces de "Declaración Jurada sobre el origen de fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria".

Se consultó¹⁹ a la mencionada gerencia porque el formulario n.° 24-SPLAFMV se consideró como la indicada Declaración jurada, mencionando²⁰ que el formato de "Declaración Jurada de Origen de Fondos" establecido en la página n.° 32 del "Manual de Procedimiento para la Participación de la EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" (Apéndice n.° 6) es referencial, indicando la Gerencia Comercial que el "Formulario n.° 024 Declaración Patrimonial Contraparte Persona Jurídica" (Apéndice n.° 42) tiene la misma finalidad y que este documento junto con el resto de requisitos se remitió a las gerencias involucradas en el proceso de suscripción del Convenio y que las mismas no emitieron observación alguna. La absolución por parte de esta gerencia evidencia inobservancia al principio de legalidad administrativa, toda vez que en los procedimientos administrativos se debe observar y

¹⁹ Oficio n.° 000055-2023-FNC/OCI-AC1 de 27 de abril de 2023 (Apéndice n.° 46).

²⁰ Memorando n.° 000010-2023-FMV/GC de 3 de mayo de 2023 (Apéndice n.° 47).

cumplir las disposiciones administrativas, supuesto jurídico que limita dentro de la razonabilidad, la libre discrecionalidad administrativa.

- **Oficial de Cumplimiento, Sra. [REDACTED]** quien concluyó lo siguiente:

"(...)

- *La información y formularios en materia PLAFT han sido alcanzados y completados en su oportunidad. Asimismo, para efectos del presente comité, y de manera complementaria al que ya se realizará para Markagroup SAC²¹ se presentaron los informes de indagación y evaluación de antecedentes (crime risk) de las subsidiarias Markagroup SAC, no encontrándose investigaciones relacionadas a delitos PLAFT o delitos precedentes."*
- *Se señaló que dentro de los controles adicionales se tomaron las siguientes acciones: i) evaluar a todas las empresas subsidiarias; y ii) requerir políticas corporativas PLAFT que fijen lineamientos hacia sus subsidiarias, en donde se acredite el control sobre las demás, las cuales fueron satisfactorias.*
- *Finalmente se recordó que de acuerdo con la normativa SPLAFT, las EPNS califican como contrapartes a los efectos de la aplicación de las medidas de debida diligencia para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo. En tal sentido se da por atendido el pedido de la directora Greta Pedal formulado en la sesión 12 del Comité de Riesgos relacionado a señalar los riesgos específicos de la EPNS y los requisitos adicionales de diligencia y monitoreo para mitigar los riesgos identificados, incluyendo aquellas situaciones de prohibición para la aceptación y mantenimiento de la relación con la misma. Se alcanzó presentación."*

Respecto a la información evaluada por la Oficialía de Cumplimiento, se precisa que concluyó ante el Comité de Riesgos en la Sesión n.º 14-2021 de 15 de setiembre de 2021 (Apéndice n.º 36), que la información y formularios en material PLAFT han sido alcanzados y completados en su oportunidad y que ha presentado de manera complementaria al que ya realizó²² para Inmobiliaria Markagroup S.A.C., los informes de indagación y evaluación de antecedentes de las subsidiarias de Markagroup S.A.C., no encontrándose investigaciones relacionadas a delitos PLAFT o delitos precedentes. Sobre el particular, se tiene que de la verificación de los formularios que se remitieron al OCI en los recaudos del Acuerdo de Comité de Riesgos n.º 01-14CR-2021 de 15 de setiembre de 2021 (Apéndice n.º 36), se advierte que fueron presentados conteniendo la imagen de las firmas pegadas, como se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 6

Relación de Formularios en materia PLAFT presentados por Administradora Markagroup S.A.C.

Formulario n.º	Presentado por:	Fecha	Comentario
002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales (Apéndice n.º 48)	Teisuke Mario Goray Chong (Administrador de Markagroup Norte S.A.C. y Accionista y Apoderado de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/03/2021	Copia suscrita por el Sr. Teisuke Goray Chong

²¹ En donde se obtuvieron resultados positivos: Ítalo Alejandro Arbulú Ortega y Sebastián Sambuceti registran investigaciones en materia penal por la presunta comisión de delito de maltrato psicológico y delito de peligro común, respectivamente.

²² Indicó que en la evaluación realizada anteriormente obtuvo resultados positivos de Ítalo Alejandro Arbulú Ortega y Sebastián Salem Sambuceti, los cuales registraban investigaciones en materia penal por presunta comisión del delito de maltrato psicológico y delito de peligro común, respectivamente.

Formulario n.º	Presentado por:	Fecha	Comentario
002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales (Apéndice n.º 49)	Giuliana Del Carmen Pairazaman Mesones (Apoderada de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/03/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Pairazaman Mesones
002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales (Apéndice n.º 50)	Ítalo Alejandro Arbulú Ortega (Apoderado de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/03/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser del Sr. Arbulú Ortega
002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales (Apéndice n.º 51)	Sada Angelica Goray Chong (Accionista y Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/03/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales (Apéndice n.º 52)	Sada Angelica Goray Chong (Accionista y Gerente General de El Porvenir Inmobiliaria S.A.C.)	9/03/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales (Apéndice n.º 53)	Violeta Chong Vda. De Goray	9/07/2019	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Chong Vda. De Goray
002-SPLAFMV -CLIENTE PERSONA JURÍDICA PROMOTORES (Apéndice n.º 54)	Administradora Markagroup S.A.C. (Representado por su Gerente General Sra. Sada Angélica Goray Chong)	9/03/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Personal Jurídica) (Apéndice n.º 55)	Sada Angelica Goray Chong (Representante de El Porvenir Inmobiliaria S.A.C.)	4/02/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
29-SPLAFMV- Declaración Jurada de Integridad-persona jurídica (Apéndice n.º 56)	Sada Angelica Goray Chong (Representante de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/04/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
018-B-SPLAFMV-Anexos socios (Persona Jurídica), administradores y representantes – Contraparte Persona Jurídica (Apéndice n.º 57)	Administradora Markagroup S.A.C. (Representado por su Gerente General Sra. Sada Angélica Goray Chong)	9/04/2018	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong y fecha de emisión correspondiente al año 2018



Formulario n.º	Presentado por:	Fecha	Comentario
30-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia (Apéndice n.º 58)	Sada Angelica Goray Chong (Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/04/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
018 SPLAFMV-CONTRAPARTES – PERSONA JURÍDICA (Apéndice n.º 59)	Sada Angelica Goray Chong (Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/04/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
22-SPLAFMV – Declaración Jurada sobre la condición de Sujeto Obligado – Contraparte – Persona Jurídica (Apéndice n.º 60)	Sada Angelica Goray Chong (Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/04/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
24-SPLAFMV – Declaración Patrimonial – Contraparte Persona Jurídica (Apéndice n.º 42)	Sada Angelica Goray Chong (Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/04/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong
Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del Modelo de Prevención Establecido en la Ley N° 30424 modificado por el decreto legislativo N° 1352 y la Ley N° 30835" (Apéndice n.º 61)	Sada Angelica Goray Chong (Representante de Administradora Markagroup S.A.C.)	9/04/2021	Documento con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Goray Chong

Fuente: Formularios adjuntos a los recaudos del Acuerdo de Comité de Riesgos 01-14CR-2021 de 15 de setiembre de 2021 (Apéndice n.º 36).

Elaborado: Comisión Auditora.

A continuación, se presentan algunos de los formularios remitidos por Administradora Markagroup S.A.C. con la imagen de las firmas pegadas:



Imagen n.° 4

Formulario n.° 029-SPLAFMV- Declaración Jurada de Integridad-persona jurídica

Formato N° 12: "Formulario N° 029-SPLAFMV-Declaración jurada de Integridad-persona jurídica"
Código: FOR-OC-22-C-1-315

Señores
Fondo MIVIVIENDA S.A.
Presente.-

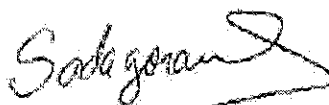
Ref.:1 Solicitud de Convenio como promotor para el otorgamiento de créditos hipotecarios

El (la) que suscribe, Sada Angélica Goray Chong², identificado(a) con DNI N° 40323242 domiciliado (a) en Av. Circunvalación Golf Los Incas 208, oficina 704-B, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, representante legal de Administradora Markagroup SAC según poder inscrito en la partida 14024528 del Registro de Sociedades de Lima, **DECLARO BAJO JURAMENTO** lo siguiente:

1. Que la entidad/empresa que represento, así como sus socios, accionistas y/o principales asociados o aportantes, administradores y representantes legales, no han recibido condena definitiva, en el Perú o en el extranjero, por la comisión del delito de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o delitos precedentes vinculados con el lavado de activos, ni se encuentran sometidos a mandato de prisión preventiva vigente, así como tampoco han admitido y/o reconocido la comisión de los delitos anteriormente mencionados, ante alguna autoridad nacional o extranjera.
2. Que, todo lo que aquí se ha expresado es verdad, por lo que asumo total responsabilidad (civil y penal) por la información falsa, errónea o inexacta que yo hubiera consignado en este documento, facultando al Fondo MIVIVIENDA S.A. a resolver de manera unilateral y sin responsabilidad el Convenio/Contrato en caso determina que las declaraciones que anteceden y cualquier otra información proporcionada por mi representada, sea falsa, errónea o inexacta.

Lima, 09 de abril de 2021

Administradora Markagroup SAC

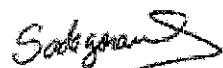

Sada Angélica Goray Chong

Fuente: Recaudos de Acuerdo de Comité de Riesgos n.° 01-14CR-2021 de 15 de setiembre de 2021 (Apéndice n.° 36).

Elaboración: Comisión Auditora.

Imagen n.° 5

Formulario n.° 018-B-SPLAFMV- Anexos socios (Persona Jurídica), administradores y representantes Contraparte Persona Jurídica

FORMULARIO N° 018-B-SPLAFMV- Anexos socios (Persona Jurídica), administradores y representantes										
Contraparte Persona Jurídica										
SECCIÓN I: IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA A REGISTRAR										
1. Denominación o Razon Social: Administradora Mariagroup SAC			2. RUC: 2002073031		3. Nacionalidad: Peruana					
4. Objeto Social: Desarrollo de actividades inmobiliarias										
5. Actividad Económica: Inmobiliarista			5.1. Código CIIU: 6810			5.2. Inicio de actividades: 05/02/18				
6. Domicilio: Av. Circunvalación Golf Los Incas 300, Oficina T04-B										
7. Departamento: Lima		8. Provincia: Lima		9. Distrito: Santiago de Surco		10. Teléfono:				
11. Sucursales, agencias u otros de naturaleza similar										
(Ubicación: Dirección / distrito / provincia / departamento)								(Teléfono)		
1										
2										
3										
4										
...										
SECCIÓN II: ADMINISTRADORES, REPRESENTANTES, ACCIONISTAS, SOCIOS Y/O ASOCIADOS										
12. Administración(es): (direcciones y gerencia general)										
(Nombre y apellidos)		DNI		(Cargo)		PEP		Residente		
1. Sada Angélica Gony Chong		4002002		Gerente general		SI		SI		
2						SI		NO		
3						SI		SI		
4						SI		NO		
...										
13. Representante(s): (Apoderados)										
(Nombre y apellidos)		DNI		(Cargo)		PEP		Residente		
1. Guiliana del Carmen Palacios Maldonado				Apoderado		NO		SI		
2. Juan Carlos Wazansky Gony				Apoderado		NO		SI		
...										
14. Accionistas, Socios o Asociados de la persona jurídica										
(Nombre y apellidos)		DNI		Monto		(%)		PEP		
1. Sada Angélica Gony Chong		4002002		60000		60		NO		
2. Tania María Gony Chong		4058858		20000		20		NO		
3. Violeta Chong Vile. De Gony		1787007		19000		20		SI		
...										
SECCIÓN III: INFORMACIÓN DE LA CONTRAPARTE PERSONA JURÍDICA										
15. Denominación o razón social:			Administradora Mariagroup SAC			16. RUC N°: 2002073031				
17. Tipo de relación:			Accionista, gerente general							
ELABORADO Y SUSCRITO, EN LA CIUDAD DE			Lima		9		2		2018	
			Ciudad		día (dd)		mes (mm)		año (aaaa)	
			 FIRMA							

Fuente: Recaudos de Acuerdo de Comité de Riesgos n.° 01-14CR-2021 de 15 de setiembre de 2021 (Apéndice n.° 36).
Elaboración: Comisión Auditora.

Imagen n.º 6

**Formulario n.º 002-A-SPLAFMV- Anexos socios, Administradores y representantes
Personas Naturales**

PERSONAS NATURALES			
FORMULARIO Nº 002-A-SPLAFMY-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES			
PERSONAS NATURALES			
(Accionistas, Socios, Patrocinadores, Gerentes, Representantes y Representados)			
1. Apellidos:		2. Nombres:	
GORRAY CHONG		SADA ANGELICA	
3. D.O.I. (DNI, Pasaporte, C.E., C.I., etc.)		Número:	
		40323242	
4. Fecha de Nacimiento:	5. Lugar de Nacimiento:	6. Nacionalidad:	7. Residencia:
31/1/1979	TRUJILLO	PERUANA	PERU
8. Domicilio:		12. Número de Teléfono (casa/celular):	
AV. CLUB GOLF LOS INCAS 208 B-7D4		993254916	
9. Departamento:	10. Provincia:	13. Correo Electrónico:	
LIMA	LIMA	sadaqc@markagroup.com.pe	
11. Distrito: SURCO			
SECCIÓN I: Información económica y laboral de la persona a registrar			
14. Ocupación, Oficio o Profesión:	15. Centro de Labores:	16. Cargo que Ocupa:	17. Tiempo de Servicio:
EMPRESARIA	MARKAGROUP SAC	Gerente General	5/09/2014
18. Actividad económica y CAU:		19. Ingreso promedio mensual:	
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS - 70109		NO REGISTRA INFORMACION	
SECCIÓN II: Información de la Persona Jurídica			
20. Denominación o razón social:		21. RUC N°:	
ADMINISTRADORA MARKAGROUP S.A.C		20602873031	
22. Tipo de relación:			
Accionista y Gerente General			
SECCIÓN III: Información de la Persona Jurídica (PEP)			
23. Si es o no una persona calificada como PEP:			
PEP:	Si	No	X
Entidad Pública:		Fundación Pública Destacada:	
		Período: Actual Últimos 5 años:	
En caso que la respuesta a la pregunta 23 sea afirmativa, completar la Información del siguiente recuadro:			
N°	Nombre del Parente	Tipo de Parentesco:	
24. Si Usted es un PEP consigne la relación de personas jurídicas donde usted tenga mas del 25% de participación en el capital social, aporte o participación, del ser el caso:			
Nombre o Razón Social	Domicilio	Porcentaje Participación (%)	

Sada gerente

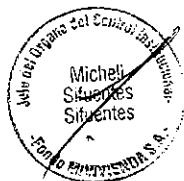
Firma

LIMA, 09 DE MARZO DEL 2021

Lugar y fecha

Fuente: Recaudos de Acuerdo de Comité de Riesgos n.º 01-14CR-2021 de 15 de setiembre de 2021 (Apéndice n.º 36).
Elaboración: Comisión Auditora.

Como se puede advertir, la Oficialía de Cumplimiento ha realizado su evaluación a la mencionada empresa basándose en formularios y documentos proporcionados en archivos digitales remitidos vía correo electrónico por funcionarios de Markagroup S.A.C., en los cuales se advierte que los documentos contienen imágenes de firmas pegadas de los representantes, apoderados y accionistas de las empresas evaluadas, esto se evidencia cuando en el archivo digital (pdf) al situar el cursor sobre la imagen de la firma, se visualiza que la firma se encuentra pegada dentro de un recuadro, lo que no cumple con la condición de ser firma manual o digital, no garantizando la voluntad expresa hacia quien se relaciona la firma, situaciones que no fueron advertidas ni observadas por la oficialía de cumplimiento, emitiendo opinión favorable respecto al cumplimiento en la presentación de los formularios en materia PLAFT; no obstante, que nos encontramos ante un triple vicio en cuanto al procedimiento, esto es, i) que no se presentaron los documentos idóneos exigidos por las normas de procedimiento del FMV



S.A.; ii) que los documentos no ingresaron por mesa de partes del FMV S.A. y; iii) que los documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444 (Apéndice n.° 7), máxime si se considera que no se encuentra regulado por el FMV S.A. la presentación de documentos con firmas pegadas.

Asimismo, no advirtió que la EPNS no contaba con un oficial de cumplimiento registrado ante la Superintendencia de Banca Seguros y AFP, tal como lo exigía el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio" ya que la empresa solo remitió un Acta de Junta General de Accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. de 19 de mayo de 2021 (Apéndice n.° 62), en la cual después de una deliberación aprueban el nombramiento del señor Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena conteniendo esta Acta la imagen de firmas pegadas que dicen ser de los accionistas. Omisión que ha sido confirmada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's (SBS) mediante Oficio n.° 35569-2023-SBS de 5 de julio de 2023 (Apéndice n.° 63) en la cual informan que Markagroup SAC cuenta con un Oficial de Cumplimiento Corporativo registrado desde el 21 de julio de 2022, fecha posterior al trámite realizado por dicha empresa y la aprobación de la suscripción del Convenio efectuada 19 de octubre de 2021.

Cabe mencionar que, la aprobación de la suscripción del convenio fue asumida por el Comité de Riesgos, siendo este colegiado el que aprobó su suscripción el 15 de setiembre de 2021, a través del Acuerdo n.° 01-14CR-2021, no obstante ser competencia de la Gerencia General, como lo establece el Reglamento para la Suscripción de Convenios con EPNS en el Marco del Programa Techo Propio, que en su Artículo 5° señala: "(...) 1.14 La propuesta de suscripción de Convenio será presentada por la Gerencia Comercial y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y será **aprobada por la Gerencia General** con la conformidad de la **Gerencia de Riesgos**" (Apéndice n.° 5).

Finalmente se indicó en esta sesión, lo siguiente:

"Después de la exposición de la presentación elaborada para el Comité (ppt), los miembros del Comité de Riesgos tomaron conocimiento de los informes y los recaudos presentados. Deliberaron sobre (...) la participación de las empresas del grupo en la firma del Convenio, de manera de establecer el apoyo de las subsidiarias a la matriz lo que se refleja en la categoría de clasificación de riesgo otorgada al grupo (la Holding con sus subsidiarias) la que cumple con la clasificación de riesgo mínima requerida a una EPNS. En este momento y dado que esta solicitud fue requerida en la Sesión N° 12 del Comité de Riesgos, se solicitó la opinión de la Gerente Legal, quien manifestó que para los fines del Convenio, la empresa Markagroup SAC (antes Administradora Markagroup SAC) como EPNS **firma individualmente** y dada la condición de empresa holding se podría revisar que las subsidiarias intervengan como participantes; siendo preciso señalar que la oportunidad en que se materializan los financiamientos complementarios, los desembolsos de los BFH y Ahorro, las obligaciones y responsabilidades de la EPNS se establece en los contratos de fideicomisos del proyecto inmobiliario respectivo. Posterior a la deliberación acordaron lo siguiente:"

"Acuerdo N° 01-14CR-2021"

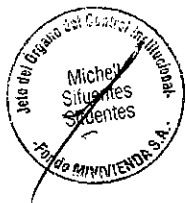
3. **Aprobar la suscripción del Convenio con la Entidad Prestamista no Supervisada Markagroup SAC en el marco del Programa Techo Propio, solicitándose se haga intervenir a las empresas subsidiarias de la holding en el mismo.**
4. (...)"

Cabe indicar que, según las opiniones de los participantes e información vertida en la presente Sesión, ya no hubo observaciones o excepciones en el cumplimiento de los requisitos, habiendo la EPNS, a criterio de este colegiado, cumplió con todos los requisitos para la aprobación de la suscripción del Convenio permitiendo la participación de Markagroup S.A.C en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio, como inicialmente lo refirió la Gerencia Comercial en la sesión anterior por lo que según los procedimientos establecidos en el *Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda* aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG del 13 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**) correspondía en el trámite regular a la Gerencia General evaluar y aprobar la propuesta de suscripción del Convenio.

Sobre lo aprobado en el Acuerdo n.° 01-14CR-2021 de 15 de setiembre de 2021 (**Apéndice n.° 36**) por los integrantes del Comité de Riesgos del FMV S.A. en la sesión presencial – virtual n.° 14-2021, como parte de los recaudos obtenidos, se evidencia, que en la evaluación de la propuesta para la suscripción del **Convenio con Markagroup S.A.C.** (antes Administradora Markagroup S.A.C.), no se cumplió con presentar la *"Declaración jurada sobre el origen de los fondos que se destinarían para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria"* y acreditar que contaban con un oficial de cumplimiento y/o oficial de cumplimiento corporativo registrado ante la SBS que exigía el *"Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio"* (**Apéndice n.° 5**), solicitando la Gerencia Comercial en su lugar el *"Formulario n.° 024-SPLAFMV Declaración Patrimonial Contraparte Persona Jurídica"* (**Apéndice n.° 42**), adicionalmente este formato no fue firmado manual o digitalmente por la Sra. Sada Goray Chong, pues contiene la imagen de una firma pegada, y aceptó la presentación de Actas de Juntas Generales de Accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. y de sus subsidiarias (**Apéndice n.° 64**) en las cuales se nombraba al Oficial de Cumplimiento; sin embargo estas Actas no fueron firmadas también manual o digitalmente por sus representantes; situación no prevista en las normas de procedimiento del FMV S.A. y que no genera certeza en consecuencia sobre la veracidad que dicha firma pegada corresponda a dicha persona, incumpliendo con las características de una declaración y por ende, contrario al principio de verdad material, situación que no fue observada por la Gerencia Comercial, Oficial de Cumplimiento, Gerencia de Riesgos y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, permitiendo la aprobación y suscripción del Convenio sin cumplir con los requisitos exigidos por el FMV S.A.

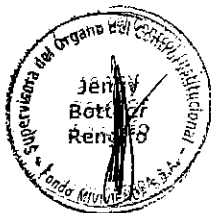
Asimismo, la Gerencia de Riesgos también aceptó a pesar de haber observado en los Estados Financieros Auditados de Administradora Markagroup S.A.C y Subsidiarias tenía débiles indicadores de liquidez (0.51 menor a 1) y verificar en la Clasificación de Riesgos emitida por Pacific Credit Rating (PCR) que las cifras del Estado de Situación Financiera que ésta toma en cuenta para emitir su opinión discrepaban de las cifras contenidas en los Estados Financieros Auditados del periodo 2020, utilizadas para el ratio de liquidez, sin que esta Gerencia mencionara nada al respecto, por el contrario opinó favorablemente para la suscripción del Convenio.

En tal sentido, por imperio del principio de legalidad por el cual, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas, los funcionarios y servidores que participaron en la evaluación de los requisitos para la aprobación del convenio EPNS, se encontraban en la obligación de exigir el



cumplimiento de las normas del FMV S.A. por parte de todo administrado, sin distinción alguna.

Suscripción del convenio EPNS



Finalmente, el 15 de setiembre de 2021, presentados los informes del gerente Comercial, Paulo Morán Villanueva Oficial de Cumplimiento y gerente de Riesgos, Ivan Nino Huertas Gastiaburú, el Comité de Riesgos, por Acuerdo n.° 01-14CR-2021 (**Apéndice n.° 36**), aprobó la suscripción del Convenio con Entidad Prestamista No Supervisada (EPNS) Markagroup SAC. solicitándose se haga intervenir a las empresas subsidiarias del holding en el mismo, sin haber presentado todos los documentos solicitados conforme a la normativa aplicable.



Sin embargo, se tiene que el "Convenio para la participación de EPNS en el Otorgamiento de Préstamos de garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" suscrito el 19 de octubre de 2021 por el gerente General, José Carlos Forero Monroe y el gerente Comercial (e) Sr. Paulo César Morán Villanueva, con los Vo Bo del gerente de Riesgos, Iván Nino Huertas Gastiaburú; gerente Legal (e) Sr. Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar y la jefa del Departamento de Asesoría en Asuntos Corporativos (e), Fiorella Viacava Figueroa (**Apéndice n.° 65**), no consideró lo estipulado en el formato previamente establecido en el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" (**Apéndice n.° 6**) toda vez que se suprimió la cláusula tercera y parte de la cláusula cuarta que establecían lo siguiente:

"(...)

CLÁUSULA TERCERA: DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE LA ENTIDAD PRESTAMISTA NO SUPERVISADA



La EPNS declara el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Contar con Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y con políticas y procedimientos para la prevención y gestión de los riesgos del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, debidamente aprobados e implementados.
- No encontrarse en la Lista de Sujetos Obligados y Sancionados, por incumplimiento de sus obligaciones en materia de prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, que publica el referido organismo supervisor en su página web.
- No figurar en las LISTAS PLAFT y que sus socios, accionistas o principales asociados o aportantes, así como sus directores, gerentes, administradores y representantes legales tampoco deberán figurar en las LISTAS PLAFT.

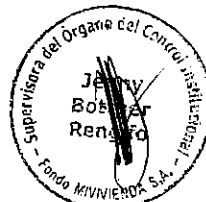
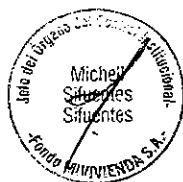
CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LA EPNS

Son obligaciones de la EPNS presentar o acreditar ante EL FONDO lo siguiente:

- Presentar con una periodicidad anual, dentro de los tres primeros meses del año. Estados Financieros auditados de los dos últimos ejercicios anuales.
- Con una periodicidad anual presentar y mantener una Clasificación de Riesgos Externa vigente, a satisfacción del EL FONDO."

Como se señala, los funcionarios que firmaron y visaron el Convenio, permitieron que se supriman aspectos importantes y de cumplimiento para la EPNS y que la favorecieron a esta, al no exigir que acredite contar con Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y que tenga la obligación posteriormente de presentar estados financieros auditados y la clasificación de riesgos externa.





El 19 de octubre de 2021, el gerente General, José Carlos Forero Monroe y el gerente Comercial (e) Sr. Paulo César Morán Villanueva, en representación del FMV S.A. suscribieron con Markagroup S.A.C., representada por la Sra. Sada Angélica Goray Chong, el CONVENIO PARA LA PARTICIPACIÓN DE ENTIDADES PRESTAMISTAS NO SUPERVISADAS. Cabe indicar que la SBS en respuesta a la consulta de la Comisión Auditora sobre el registro del Oficial de Cumplimiento de Markagroup S.A.C. en la SBS, mediante Oficio n.° 35569-2023-SBS de 5 de julio de 2023 (Apéndice n.° 63), indica que mediante Oficio 30841-2022-SBS de 21 de julio de 2022 (Apéndice n.° 63), comunicó a la mencionada empresa la aprobación de su Oficial de Cumplimiento Corporativo, evidenciando que a la fecha de la firma del convenio, no contaba con este requisito.

Trámite de las adendas al Convenio para la participación de EPNS en el Otorgamiento de Préstamos de garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio

La normativa interna del FMV S.A. establece²³ que para suscribir una adenda al convenio la EPNS debe presentar al FMV S.A. una solicitud dirigida a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales indicando el proyecto y la disponibilidad de los recursos para atender los desembolsos de los préstamos con garantía hipotecaria, adjuntando además la Declaración Jurada de Origen de Fondos y la Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del SPLAFT, denominadas Formatos F4 y F8 respectivamente; luego el jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios recibe y revisa los documentos presentados por la EPNS para dicho trámite y solicita opinión a la Gerencia Comercial, Gerencia de Riesgos y a la Oficialía de Cumplimiento, de acuerdo a sus competencias, de estar conforme la documentación y de ser favorable su opinión, la adenda es remitida a la gerente Legal para su revisión; de estar conforme visan el proyecto el gerente de Proyectos inmobiliarios y Sociales, gerente de Riesgos y el jefe del Departamento de Asesoría Legal y Asuntos Corporativos, luego firma la EPNS y se eleva al gerente General para su revisión y de corresponder firma la misma.

En ese sentido, conforme a lo informado²⁴ por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, respecto a las adendas suscritas por cada proyecto y los documentos que Markagroup S.A.C., presentó para el trámite de la suscripción de las mismas en cumplimiento a la Actividad n.° 34 del mencionado Manual, los funcionarios que visaron y suscribieron las adendas se muestran en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 7

Relación de Adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Otorgamiento de Préstamos de garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio"

Proyecto	Subsidiaria	Fecha	Por parte del FMV S.A. firmado y visado por:	Funcionarios que debieron firmar y visar las adendas ²⁵	Comentario
Praderas de Cacatachi, etapas 1, 2 y 3 (Apéndice n.° 66)	Pradera de Cacatachi S.A.C.	3/02/2022	Firmado por:	Firmar:	De acuerdo con el Manual aplicable

²³ "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6).

²⁴ Solicitado a través del oficio n.° 034-2023-FMV/OCI/AC1 de 4 de abril de 2023 (Apéndice n.° 67) siendo atendido con memorando 000031-2023-FMV/DEPI de 11.04.2023 y memorando 000358-2023-FMV/GPIS de 26.04.2023 (Apéndice n.° 68).

²⁵ "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6).

Proyecto	Subsidiaria	Fecha	Por parte del FMV S.A. firmado y visado por:	Funcionarios que debieron firmar y visar las adendas ²⁵	Comentario
Chiclayo Bonito, etapas 1, 2 y 3 (Apéndice n.º 66)	Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.	3/02/2022	- Sr. Juan Carlos Toledo Baldeón - Gerente de Operaciones (e)	- José Carlos Forero Monroe - Gerente General (e)	No firmó el funcionario obligado
Lima Bonita, etapas 1, 2 y 3 (Apéndice n.º 66)	Markagroup Sur S.A.C.	3/02/2022	- Sr. Iván Francisco Gil Grados Cabrera - Gerente de Finanzas.	- Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar - Gerente Legal (e)	No firmó el funcionario obligado
Barraca Bonita, etapas 1 y 2 (Apéndice n.º 66)	Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C.	3/02/2022	<u>Visado por:</u> - Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar – Gerente Legal (e) - Fiorella Viacava Figueroa – Jefe del Departamento de Asesoría Legal y Asuntos Corporativos (e) - Guisell Flores Pérez – Abogado	<u>Visar:</u> - Hernando Carpio Montoya – Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) - Iván Huertas Gastiaburú – Gerente de Riesgos - Fiorella Viacava Figueroa – Jefe del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos (e) - Abogado del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos	No visó el funcionario obligado No visó el funcionario obligado Visó el funcionario obligado Visó el funcionario obligado
Piura Bonita, etapas 1A y 1B (Apéndice n.º 66)	Desarrollos Inmobiliarios Nuevo Piura	17/05/2022	<u>Firmado por:</u> - Sr. Juan Carlos Toledo Baldeón - Gerente de Operaciones - Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú – Gerente de Riesgos.	<u>Firmar:</u> - José Carlos Forero Monroe - Gerente General (e) - Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar - Gerente Legal (e)	De acuerdo con el Manual aplicable No firmó el funcionario obligado No firmó el funcionario obligado
Las Villas de Alto Larán, etapa II (Apéndice n.º 66)	Inmobiliaria Campanario S.A.C.	17/05/2022	<u>Visado por:</u>	<u>Visar:</u> - Liezbeth Patricia Heredia Landeo -	No visó el funcionario obligado No visó el funcionario obligado

Proyecto	Subsidiaria	Fecha	Por parte del FMV S.A. firmado y visado por:	Funcionarios que debieron firmar y visar las adendas ²⁵	Comentario
			- Fiorella Viacava Figueroa - Jefe del Departamento de Asesoría Legal y Asuntos Corporativos (e)	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) - Iván Huertas Gastiaburú - Gerente de Riesgos - Fiorella Viacava Figueroa - Jefe del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos (e) - Abogado del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos	Visó el funcionario obligado No visó el funcionario obligado

Fuente: Adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Otorgamiento de Préstamos de garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio (Apéndice n.° 66).

Elaborado: Comisión Auditora

Como se advierte en el cuadro anterior las adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Otorgamiento de Préstamos de garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" (Apéndice n.° 65) no fueron firmadas por los funcionarios establecidos en el "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6).

Asimismo, de la revisión de los documentos proporcionados se ha identificado que las adendas fueron suscritas sin contar con la presentación del Formato n.° 4 Declaración de Origen de Fondos y el Formato n.° 8 Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del SPLAFT, requeridos en el "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda"²⁶ (Apéndice n.° 6).

En tal sentido, existen elementos razonables como para cuestionar la validez de los documentos firmados y visados, respecto de los cuales no sería posible afirmar que no son trascendentes en tanto contravienen las propias normas dictadas por el propio FMV S.A. y no han sido firmadas y visadas por los funcionarios competentes para dicho fin.

Al respecto se debe precisar que la firma o V°B° de los servidores o funcionarios públicos, vinculada a los trámites que conllevaron la suscripción del Convenio y sus adendas, rinden cuentas con motivo de su empleo, cargo o comisión. Igualmente, la omisión de su participación en estos hechos constituiría una acción por omisión, en tanto el funcionario obligado omitió asumir sus competencias regladas.

²⁶ Aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018.

En el cuadro siguiente se detalla los documentos recibidos por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y los que establecen el referido manual que debió presentar la EPNS para iniciar el trámite para la suscripción de las adendas, remitidos²⁷ a la Comisión Auditora.

Cuadro n.° 8

Relación documentos remitidos por Markagroup S.A.C. para la suscripción de las adendas versus los documentos que debía presentar.

Proyecto	Documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en el trámite de Suscripción de las Adendas al Convenio.	Documentos que establecía el Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda
Praderas de Cacatachi, Etapas 1, 2 y 3	• Carta S/N de 20 de diciembre de 2021, la misma que indica el nombre del proyecto, la cantidad máxima de 952 créditos con garantía hipotecaria que prevén colocar para las etapas 2 y 3 y los montos de financiamiento por cada etapa, menciona que remiten los formularios SPLAFMV correspondientes. <i>La carta contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en su calidad de gerente General de Praderas de Cacatachi S.A.C. (Apéndice n.° 70)</i> • Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 2 que contiene <i>la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en su calidad de representante de Praderas de Cacatachi S.A.C. (Apéndice n.° 70)</i> • Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3 que contiene <i>la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en su calidad de representante de Praderas de Cacatachi S.A.C. (Apéndice n.° 70)</i> • Formulario n.° 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica y Formulario n.° 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debita Diligencia, ambos de 6 de julio de 2022 posterior a la firma de la Adenda y con la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong. (Apéndice n.° 70)	• Solicitud dirigida a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, indicando el proyecto y la disponibilidad de los recursos para atender los desembolsos de los préstamos con la que adjuntaría: • Declaración Jurada de Origen de Fondos, según el Formato n.° 4. • Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del SPLAF, según el Formato n.° 8.
Chiclayo Bonito Etapas 1, 2 y 3	• Carta S/N de 20 de diciembre de 2021, la misma que indica el nombre del proyecto, la cantidad máxima de 636 créditos con garantía hipotecaria que prevén colocar para las etapas 3A y 3B y los montos de financiamiento por cada etapa, menciona que remiten los formularios SPLAFMV correspondientes. <i>La carta contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en su calidad de gerente General de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C. (Apéndice n.° 71)</i> • Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3A. El formulario contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en su calidad de representante de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C. (Apéndice n.° 71) • Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3B. El formulario contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en su calidad de representante de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C. (Apéndice n.° 71) • Formulario n.° 029-SPLAFMV – Declaración Jurada de Integridad-persona jurídica de 29 de diciembre de 2021, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en	

²⁷ Con memorando n.° 000031-2023-FMV/DEPI de 11 de abril de 2023 (Apéndice n.° 68) y Memorando n.° 000358-2023-FMV/GPIS de 26 de abril de 2023 (Apéndice n.° 69).



Proyecto	Documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en el trámite de Suscripción de las Adendas al Convenio.	Documentos que establecía el Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa de Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda
	su calidad representante legal de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C. (Apéndice n.º 71) Formulario n.º 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica y Formulario n.º 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia, ambos formularios de 17 de febrero de 2021 suscritos por la Sra. Saga Goray, en su calidad de gerente General (Apéndice n.º 71).	- Solicitud dirigida a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, indicando el proyecto y la disponibilidad de los recursos para atender los desembolsos de los préstamos con la que adjuntaría: - Declaración Jurada de Origen de Fondos, según el Formato n.º 4. - Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del SPLAFV, según el Formato n.º 8.
Lima Bonita Etapas 1, 2 y 3	- Carta S/N de 20 de diciembre de 2021, la misma que indica el nombre del proyecto, la cantidad máxima de 616 y 300 créditos con garantía hipotecaria que prevén colocar para las etapas 2 y 3, respectivamente y los montos de financiamiento por cada etapa, menciona que remiten los formularios SPLAFMV correspondientes. La carta contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en su calidad de gerente General de Markagroup Sur S.A.C. (Apéndice n.º 72) - Formulario n.º 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 20 de diciembre de 2021 la Etapa 2. El formulario contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong en representación de Markagroup Sur S.A.C. (Apéndice n.º 72) - Formulario n.º 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3. El formulario contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chon en representación de Markagroup Sur S.A.C. (Apéndice n.º 72) - Formulario n.º 029-SPLAFMV – Declaración Jurada de Integridad-persona jurídica" de 29 de diciembre de 2021 que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de Sra. Sada Goray Chong en representación de Markagroup Sur S.A.C. (Apéndice n.º 72) - Formulario n.º 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica de 31 de mayo de 2022 y Formulario n.º 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia de 6 de julio de 2022, ambos contienen la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Goray Chong, debiendo precisar también que son de fecha posterior a la suscripción de la Adenda (Apéndice n.º 72).	
Barranca Bonita Etapas 1 y 2	- Remitió el Formulario n.º 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica y (Apéndice n.º 73) - Formulario n.º 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia, ambos de fecha 4 de octubre de 2021 suscritos por la Sra. Sada Goray Chong, representante de Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C. (Apéndice n.º 73)	
Piura Bonita Etapas 1A y 1B	- Formulario n.º 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica de 25 de noviembre de 2021 y (Apéndice n.º 74) - Formulario n.º 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia de 9 de febrero de 2022, ambos contienen la imagen de una firma pegada que dice ser de Sra. María Simone De Sousa Aranda, en su calidad de representante de la empresa (Apéndice n.º 74).	
Las Villas de Alto Larán Etapa II	- Remitió el Formulario n.º 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica y (Apéndice n.º 75) - Formulario n.º 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia, ambos documentos son del 6 de junio de 2022, fecha posterior a la suscripción de la adenda y ambos contiene la imagen de una firma pegada que dice ser del gerente General Sr. Juan Carlos Watanabe Goray (Apéndice n.º 75).	

Fuente: Memorando n.º 000031-2023-FMV/DEPI de 11 de abril de 2023 (Apéndice n.º 68) y Memorando n.º 000358-2023-FMV/GPIS de 26 de abril de 2023 (Apéndice n.º 69).

Elaborado: Comisión Auditora.



Cabe resaltar, como se muestra en el cuadro precedente, que los formatos corresponden a Declaraciones y Declaraciones Juradas las cuales contienen imágenes de firmas pegadas esto se evidencia cuando en el archivo digital (pdf) al situar el cursor sobre la imagen de la firma, se visualiza que la firma se encuentra pegada dentro de un recuadro, respecto de las cuales se requiere que contengan la firma del declarante (sea esta manual o digital), más aún por debida diligencia del FMV S.A., estos formatos deben contener características que hagan incuestionable su validez como tal en aplicación de los procedimientos del SPLAFT del FMV S.A., debiendo el Sr. Lucas Lui Sarmiento Lui, jefe (e) del Departamento de Proyectos Inmobiliarios de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, disponer la no continuidad del trámite de suscripción de las adendas y exigir a la EPNS cumpla con remitir los referidos formatos que exigía el ***“Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda”*** (Apéndice n.º 6) con firma manuscrita o con firma electrónica, como lo solicita el TUO de la Ley n.º 27444 (Apéndice n.º 7). Es preciso mencionar que la firma pegada que se observan en los documentos es una imagen digital de una firma manuscrita, cuya imagen es igual en los documentos observados.

II. Estructuración de Contratos de fideicomisos de administración y garantías de proyectos AVN en el marco del Programa Techo Propio

El 30 de setiembre de 2021 (Apéndice n.º 76), se designó a nuevos integrantes del Directorio del FMV S.A., siendo estos el Sr. Pedro Gary Arroyo Marquina como presidente, Sres. Roger Lizandro Gavidia Johanson y Gonzalo Arrieta Jovic como directores, quienes también conformaron el Comité de Riesgos siendo el Sr. Roger Lizandro Gavidia Johanson presidente del Comité; Pedro Gary Arroyo Marquina y Gonzalo Arrieta Jovic director y miembros del Comité. Continúan en su cargo José Andrés Olivares Canchari y Rober Soto Chávez, directores y miembros del Comité de Riesgos, también formaron parte de Comité de Riesgos el Sr. Bruno Novella Zavala, gerente General a esa fecha como miembro, e Iván Huertas Gastiaburú, gerente de Riesgos, como Secretario. El 1 de octubre de 2021 por Acuerdo de Directorio 01-22D-2021, (Apéndice n.º 77) se cesa al Sr. Bruno Novella Zavala y se designó a partir de 2 de octubre de 2021 al Señor José Carlos Forero Monroe en el cargo de gerente General.

Con esta nueva conformación del Directorio, del Comité de Riesgos y un nuevo gerente General, el 18 de octubre de 2021, en su Sesión 16, el Comité de Riesgos opinó favorablemente sobre la propuesta de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) referida a las excepciones en la estructuración de los proyectos e instruye a esta gerencia para elevar la propuesta al Directorio, mediante los acuerdos 01, 02, 03-16CR-2021 (Apéndice n.º 78), para los proyectos "Las Praderas de Cacatachi - Etapa I", Chiclayo Bonito - Etapa I y II" y Lima Bonita IA, IB y II" respectivamente, y en la sesión de 20 de octubre de 2021 el Directorio aprobó la participación del FMV S.A. en los fideicomisos de los proyectos, mediante acuerdo n.º 01,02 y 03-24D-2021 (Apéndice n.º 79), respectivamente.

Revisadas las actas de las Sesiones del Comité de Riesgo, así como las actas del Directorio del FMV S.A. y sus recaudos remitidos por la Gerencia de Riesgos y Gerencia General se advierte que el Comité de Riesgo del FMV S.A., en la estructuración de cuatro (4) contratos de Fideicomiso de administración y garantía, de los proyectos "Praderas de Cacatachi" (Apéndice n.º 18), "Chiclayo Bonito" (Apéndice n.º 19), "Lima Bonita" (Apéndice n.º 20), "Barranca Bonita" (Apéndice n.º 80), del Programa Techo Propio, modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, emitió opinión favorable a las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales sobre los aportes de las empresas subsidiarias de Markagroup S.A.C, reduciéndose dicho aporte de 25% a 15%; posteriormente estas propuestas fueron aprobadas

por el Directorio. Los acuerdos tanto del Comité de Riesgo como del Directorio del FMV S.A., condicionaron dicha reducción, entre otras, a la firma de fianzas solidarias por parte de la señora Sada Goray Chong (en forma personal por su condición de accionista mayoritario de la empresa Markagroup así como de sus subsidiarias), quien gestionaba dichos trámites como gerente general de Markagroup S.A.C, firmando las fianzas solidarias a título personal en favor del FMV S.A., contratos que no señalan monto, y no identificaron los bienes de titularidad de la garante que se encontraban en poder del FMV S.A., requisito indispensable para poder ejecutar la garantía acordada, lo indicado se describe a continuación:

Reducción del "Aporte fideicomitente total" de las empresas subsidiarias de MARKAGROUP SAC del 25% al 15%

Con relación a las opiniones favorables del Comité de Riesgos y aprobación de excepciones del Directorio contrarias a las "POLÍTICAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO MIVIVIENDA S.A. EN FIDEICOMISOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO", redujeron la Estructura Financiera de Fideicomisos de los proyectos estructurados como contratos de fideicomisos, se tienen que los acuerdos del Directorio en términos generales señalaron lo siguiente:

"(...)

1. Aprobar la participación del FMV en el fideicomiso del proyecto: (...) de acuerdo a las Políticas de Participación del FMV en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales.
2. Aprobar las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto antes referido:
 - a. El aporte fideicomitente para la etapa (...) alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con las siguientes condiciones:
 - (...)
 - iii. Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray accionista mayoritario a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto.
 - (...)"

Al respecto, las "POLÍTICAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO MIVIVIENDA S.A. EN FIDEICOMISOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO", aprobadas por Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 (Apéndice n.° 5), regulaban en su numeral 5 diversas políticas a aplicar por las unidades orgánicas del FMV S.A. señaladas en su numeral 3. En este orden, el extremo "De la Evaluación y Estructuración de Fideicomisos" (numerales 5.17 – 5.19), establece en el numeral 5.17, in fine, que "En caso de excepciones a la presente Política, éstas deberán ser señaladas y aprobadas por el Directorio." Sin embargo, el numeral 5.19: Estructura Financiera del fideicomiso, prescribe que "El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos:", estableciendo en su séptimo párrafo: Estructura Financiera de los Fideicomisos, que "No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del Proyecto", señalando para la estructura financiera lo siguiente:

"(...)

Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. El FMV definirá la proporción de la inversión total que será financiada con pre-ventas y la proporción que podrá ser financiada con ventas futuras a realizarse durante el proceso

constructivo. En ningún caso, los recursos de los adquirentes, ya sea por pre-ventas o ventas durante el proceso constructivo, serán considerados aportes fideicomitentes. De considerarse necesario, el fideicomiso incorporará a una Entidad Financiera Sponsor que apruebe un crédito que cubra parte de la inversión. A su criterio, el FMV podrá solicitar la constitución de garantías adicionales como parte de la estructuración de la operación." (Subrayado es nuestro)

Las excepciones que, como criterio general podían ser señaladas y aprobadas por el Directorio conforme a lo señalado en el numeral 5.17 de la referida Política, no resultaban aplicables a la Estructura Financiera de los fideicomisos, toda vez que, el numeral 5.19 en su sétimo párrafo, prescribía de manera específica para el contenido de la Estructura Financiera de los fideicomisos que "No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto." Es decir, la norma planteaba un impedimento jurídico para proponer esta reducción ante el Directorio; asimismo, impedía que el Directorio pueda aprobar una propuesta que contravenga esta disposición. Adicionalmente a ello, debe considerarse que las ponencias de propuesta de excepción que consta en las Acta de Sesión del Comité de Riesgos, así como del Directorio, no sustentaron razones jurídicas que permitan exceptuarse de esta prohibición, en tanto las Políticas se encontraban vigentes.

En tal sentido, todas las excepciones de reducción de aporte aprobadas antes del 19 de febrero de 2022 son contrarias a lo regulado por el FMV S.A., situación que benefició a las empresas subsidiarias de Markagroup S.A.C. en tanto afectó la estructura financiera del Fideicomiso; máxime si la garantía exigida como condición por el acuerdo de Directorio, tampoco podía garantizar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del Fideicomiso toda vez que la fianza solidaria le fue exigida a la Sra. Sada Goray Chong en favor del FMV S.A. y no en favor de los Fideicomisos.

Cabe precisar que la reducción del 25% al 15% del "Aporte Fideicomitente Total", ha originado que en los 4 fideicomisos se vea afectado en su estructura financiera en el 10% no requerido, que asciende a un monto de S/. 33 172 915,10, como se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 9
Detalle las reducciones al "Aporte Fideicomitente Total"

PROYECTO	ETAPA	INVERSIÓN TOTAL DEL PROYECTO S/	CÁLCULO DE APOORTE SEGÚN NORMATIVA		FIDEICOMISOS APROBADOS POR EL DIRECTORIO		IMPORTE NO APORTADO	
			% DE APOORTE DEL PROMOTOR	MONTO DEL APOORTE S/	% DE APOORTE APROBADO	MONTO DEL APOORTE S/ (**)	%	S/
Praderas de Cacatachi	I ²⁸	17 305 552,00	25%	4 326 388,00	15%	2 595 832,80	10.0%	1 730 555,20
	II ^(**) 29	19 138 070,00	25%	4 784 517,50	15%	2 870 710,50	10.0%	1 913 807,00
	III ^(**) 29	31 461 354,00	25%	7 865 338,50	15%	4 719 203,10	10.0%	3 146 135,40
	I ³⁰	30 170 182,00	25%	7 542 545,50	15%	4 525 527,30	10.0%	3 017 018,20
Chiclayo Bonito	II ³⁰	32 210 017,00	25%	8 052 504,25	15%	4 831 502,55	10.0%	3 221 001,70
	III ^(**) 31	32 444 820,00	25%	8 111 205,00	15%	4 866 723,00	10.0%	3 244 482,00
	IA, IB ³²	39 215 729,00	25%	9 803 932,25	15%	5 882 359,35	10.0%	3 921 572,90

²⁸ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.º 01-24D-2021 de 20 de octubre de 2021 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.º 79).

²⁹ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.º 10-29D-2021 de 17 de diciembre de 2021 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.º 83).

³⁰ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.º 02-24D-2021 de 20 de octubre de 2021 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.º 79).

³¹ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.º 08-29D-2021 de 17 de diciembre de 2021 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.º 83).

³² Aprobado con Acuerdo de Directorio n.º 03-24D-2021 de 20 de octubre de 2021 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.º 79).

Lima Bonita	II ³²	33 802 965,00	25%	8 450 741,25	15%	5 070 444,75	10.0%	3 380 296,50
	III (**) ³³	35 983 815,00	25%	8 995 953,75	15%	5 397 572,25	10.0%	3 598 381,50
Barranca Bonita	I ³⁴	26 262 323,00	25%	6 565 580,75	15%	3 939 348,45	10.0%	2 626 232,30
	II ³⁴	33 734 324,00	25%	8 433 581,00	15%	5 060 148,60	10.0%	3 373 432,40
Piura Bonita (*)	IA ³⁵	20 607 576,00	15%	3 091 136,40	15%	3 091 136,40	0.0%	0,00
	IB ³⁵	24 167 058,00	15%	3 625 058,70	15%	3 625 058,70	0.0%	0,00
Villas Alto Laran - Etapa 2 (*)	II ³⁶	19 638 205,00	15%	2 945 730,75	15%	2 945 730,75	0.0%	0,00
TOTAL		396 141 990,00		92 594 213,60		59 421 296,50		33 172 915,10

(*) Fideicomiso de Piura Bonita (Apéndice n.° 81) y Villa Alto Laran (Apéndice n.° 82) Aprobadas después del 19 de febrero de 2022 fecha en que se modificó la Política de Participación del FMV S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas y Desarrollo Urbano, en la cual se permite un aporte menor al 25%.

(**) Adendas al Contrato.

(***) Informes de ratificación (Apéndice n.° 87)

Fuente: Información remitida por el FMV S.A.

Elaborado por: Comisión Auditora.

De acuerdo con la información alcanzada por la supervisora DEFINE Servicios S.A.C. en sus informes de ratificación señala que los promotores, en promedio, no cumplieron con sus aportes que permita cubrir el 15%, como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 10

Detalle de los aportes aprobados por el Directorio del FMV S.A. (15%) Vs. lo aportado

PROYECTO	ETAPA	FIDEICOMISOS APROBADOS POR EL DIRECTORIO			INFORME SUPERVISOR DEFINE / ARMI (**)		NO APORTADO POR EL PROMOTOR	
		INVERSIÓN TOTAL DEL PROYECTO S/	DE APOORTE DEL PROMOTOR	MONTO DEL APOORTE S/ (%)	% APORTADO POR EL PROMOTOR	MONTO APORTADO S/	S/	%
Praderas de Cacatachi	I	17 305 552,00	15%	2 595 832,80	18.71%	3 237 606,39	641 773,59	3.71%
	II (**)	19 138 070,00	15%	2 870 710,50	8.02%	1 535 083,00	-1 335 627,50	-6.98%
	III (**)	31 461 354,00	15%	4 719 203,10	2.11%	664 644,00	-4 054 559,10	-12.89%
Chiclayo Bonito	I	30 170 182,00	15%	4 525 527,30	18.44%	5 563 495,00	1 037 967,70	3.44%
	II	32 210 017,00	15%	4 831 502,55	9.44%	3 040 053,00	-1 791 449,55	-5.56%
	III (**)	32 444 820,00	15%	4 866 723,00	7.52%	2 439 928,00	-2 426 795,00	-7.48%
Lima Bonita	I A, IB	39 215 729,00	15%	5 882 359,35	14.77%	5 793 736,00	-88 623,35	-0.23%
	II	33 802 965,00	15%	5 070 444,75	13.15%	4 444 822,00	-625 622,75	-1.85%
	III (**)	35 983 815,00	15%	5 397 572,25	9.78%	3 520 619,00	-1 876 953,25	-5.22%
Barranca Bonita	I	26 262 323,00	15%	3 939 348,45	19.75%	5 185 737,00	1 246 388,55	4.75%
	II	33 734 324,00	15%	5 060 148,60	0.00%	0,00	-5 060 148,60	-15.00%
Piura Bonita	IA	20 607 576,00	15%	3 091 136,40	19.19%	3 954 686,00	863 549,60	4.19%
	IB	24 167 058,00	15%	3 625 058,70	0.00%	0,00	-3 625 058,70	-15.00%

³³ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 9-29D-2021 de 17 de diciembre de 2021 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.° 83).

³⁴ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 01-28D-2021 de 7 de diciembre de 2021 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.° 84).

³⁵ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 02-04-2022 de 22 de febrero de 2022 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.° 85).

³⁶ Aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 05-05D-2022 de 9 de marzo de 2022 y su resumen ejecutivo (Apéndice n.° 86).

Villas Alto Larán - Etapa 2	II	19 638 205,00	15%	2,945,730.75	20.78%	4 080 164,00	1 134 433,25	5.78%
		396 141 990,00	15%	59 421 298,50	10.97%	43 460 573,39	15 960 725,11	4.03%

(*) Importe aprobado por Directorio del FMV S.A.

(**) Adenda al Contrato.

(***) Informes del Supervisor (Apéndices n.° 88 y Apéndice n.° 89)

Fuente: Información remitida por el FMV S.A.

Elaborado por: Comisión Auditora.

Al respecto, se precisa que para la ejecución del fideicomiso debió aportar el 25% del "Aporte Fideicomitente Total" equivalente a S/ 92 594 213,60, habiéndose acordado la reducción de éste en 15% que equivale a S/ 59 421 298,50, finalmente aportó la suma de S/ 43 460 573,39. Dicha situación ha originado el favorecimiento a Markagroup S.A.C. y sus subsidiarias que no aportaron S/ 33 172 915,10.

Evaluación muestral de la reducción del porcentaje de aportes del 25% al 15%:

- Fianza solidaria "personal" de Sada Goray, no estuvo prevista en las "Políticas de participación del FMV S.A. en fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo urbano"

Los acuerdos de Directorio³⁷ señalaron que la reducción del 25% al 15% se condicionó a la presentación de una fianza solidaria, como se indica: "Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray accionista mayoritario a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto."

Según el enunciado, en los trámites seguidos por la Sra. Sada Goray, gerente General y representante legal de Markagroup S.A.C., que como holding venía gestionando la suscripción de los contratos de fideicomiso por los proyectos "Praderas de Cacatachi" (Apéndice n.° 18), "Chiclayo Bonito" (Apéndice n.° 19), "Lima Bonita" (Apéndice n.° 21), "Barranca Bonita" (Apéndice n.° 80), de los promotores Pradera de Cacatachi S.A.C., Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C., Markagroup Sur S.A.C. e Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C., respectivamente, se solicitó una fianza solidaria otorgada a título personal por Sada Goray (Apéndice n.° 90) aspecto que no estuvo previsto en las "Políticas de participación del FMV S.A. en fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo urbano" (Apéndice n.° 5) el primero que corresponde de 7-27D-2020), afectaría la disponibilidad inmediata de recursos en caso de desfases de caja de los proyectos.

Cabe señalar, además, que la Gerencia Legal emitió los Memorandos n.°s, 1003-2021-FMV-GL (Apéndice n.° 91), 1004-2021-FMV-GL (Apéndice n.° 92), 1133-2021-FMV/GR (Apéndice n.° 93) referido a los proyectos de fideicomisos, "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita" respectivamente, y 862-2021-FMV/GR (Apéndice n.° 94) referido a "Las Praderas de Cacatachi", con opiniones favorables a dichos proyectos, sin objetar que resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos reguladas en las ya citadas "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano." (Apéndice n.° 5).

Asimismo, la Gerencia de Riesgos opinó favorablemente en su memorando n.° 249-2021-FMV/GR (Apéndice n.° 95), Informe n.° 35-2021-FMV/GR (Apéndice n.° 96), Informe 36-

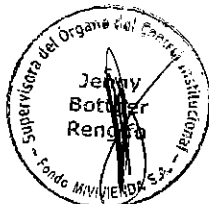
³⁷ N.°s 01,02 y 03-24D-2021 y 01-28D-2021 (Apéndices n.°s 79 y 84)

2021-FMV/GR (Apéndice n.° 97), Informe n.° 51-2021-FMV/GR (Apéndice n.° 98) referidos a los proyectos de fideicomisos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita" respectivamente, sin haber formulado objeción alguna con esta exposición que resultaba contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera señalada en el numeral 5.19 de las "Políticas de Participación del FMV S.A. en los Fideicomisos para Desarrollo de Proyectos de Desarrollo Urbano" (Apéndice n.° 5)

En el cuadro siguiente se detallan los acuerdos tomados tanto en el Comité de Riesgos como en el Directorio, sobre la reducción del aporte y la solicitud de fianza solidaria personal a Sada Goray y los participantes en las sesiones de ambos colegiados:

Cuadro n.° 11
Cuadro de las Sesiones del Comité de Riesgo y del Directorio S.A.

ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO	
PROMOTOR: PRADERA DE CACATACHI S.A.C. / PROYECTO: LAS PRADERAS DE CACATACHI	
Acuerdo del Comité de Riesgos	Acuerdo del Directorio
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 01-16CR-2021. Del 18/10/2021 (Apéndice n.° 78) "(...) 1. Propuesta de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Condominio Residencial Las Praderas de Cacatachi". "(...) Posterior a la deliberación el presidente del Comité de Riesgos sometió la propuesta a votación, siendo ésta aprobada por 3 votos a favor (Roger Gavidia, Pedro Arroyo y Gonzalo Arrieta) y 2 en contra (Robert Soto y José Olivares), acordándose lo siguiente: Acuerdo N° 01-16CR-2021: - Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales la revisión de la política interna sobre fideicomisos, presentando una propuesta en un próximo Directorio en el más breve plazo. - Opinión favorable a la solicitud presentada por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Condominio Residencial Las Praderas de Cacatachi - Etapa I". - Opinión favorable a las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto, antes referido: El aporte fideicomitente para la etapa I alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con lo siguiente condiciones - Un nivel de Pre-Ventas que permite cubrir el 96% del Costo Directo de Obra. - Se incorporará al fideicomiso 8.13 ha de terreno, sobre el cual se edificarán las siguientes etapas del proyecto (Et.II y Et.III). - Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray accionista mayoritaria a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto. - El promotor no cuenta con experiencia previa, tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que	Acuerdo del Directorio N° 01-24D-2021. Del 20/10/2021 (Apéndice n.° 79) "(...) 1.1 Memorando N° 568-2021-FMV/GPIS – Propuesta de fideicomiso del proyecto "Las Praderas de Cacatachi" – Etapa I El Presidente del Directorio, cedió el uso de la palabra al Gerente General quien invitó al Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) e inició la presentación indicando que el Comité de Riesgos del día 18.10.2021 emitió opinión favorable a la propuesta de participación del FMV en el fideicomiso del proyecto "Las Praderas de Cacatachi" (...). "(...) Posterior a la deliberación el presidente del Fondo MIVIVIENDA S.A. sometió la propuesta a votación, siendo ésta aprobada por mayoría absoluta, con 3 votos a favor (Roger Gavidia, Pedro Arroyo y Gonzalo Arrieta) y 2 en contra (Robert Soto y José Olivares). Acuerdo N° 01-24D-2021 "(...) - Aprobar la participación del FMV en el fideicomiso del proyecto: "Las Praderas de Cacatachi – Etapa I" de acuerdo a las Políticas de Participación del FMV en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. - Aprobar las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto antes referido: El aporte fideicomitente para la etapa I alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con las siguientes condiciones: - Un nivel de Pre-venta que permite cubrir el 96% del Costo Directo de Obra. - Se incorporará al fideicomiso 8.13 hectáreas de terreno, sobre el cual se edificarán las siguientes etapas del proyecto (etapa II y etapa III). - Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray accionista



ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO

fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico del grupo Markagroup el cual ha gerenciado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyecto de vivienda social.

4. Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales elevar al Directorio la propuesta de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el fideicomiso del proyecto: "Condominio Residencial Las Praderas de Cacatachi - Etapa I".
5. Dispensar al presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento.

(...)"

Suscriben con firma manual:

Roger Lizandro Gavidia Johanson
Presidente del Comité de Riesgos – Director
(Participó de manera presencial)

Robert Soto Chávez
Miembro del Comité de Riesgos – Director
(Participó de manera virtual)

José Andrés Olivares Canchari
Miembro del Comité de Riesgos – Director
(Participó de manera virtual)

Pedro Gary Arroyo Marquina
Miembro del Comité de Riesgos – Director
(Participó de manera presencial)

Gonzalo Renato Arrieta Jovic
Miembro del Comité de Riesgos – Director
(Participó de manera presencial)

José Carlos Forero Monroe
Miembro del Comité de Riesgos – Gerente General
(Participó de manera presencial)

Iván Huertas Gastiburú
Secretario y Miembro del Comité de Riesgos – Gerente de Riesgos
(Participó de manera presencial)

Participaron como invitados:

Sandro Cáceres Neyra
Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera
(Participó de manera presencial)

Volker Dulanto Rojas
Jefe del Departamento de Riesgo del Mercado, Liquidez y Operacional
(Participó de manera presencial)

Paulo Moran Villanueva
Gerente Comercial (e)
(Participó de manera presencial)

Hernando Carpio Montoya

mayoritario a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto.

- c. El promotor no cuenta con experiencia previa tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que fue creado para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico de grupo Markagroup el cual ha generado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyectos de vivienda social.

5. Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales realizar las coordinaciones para la suscripción del contrato respectivo e inicio de operaciones, según la propuesta presentada.

6. Dispensar el presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento.

(...)"

Suscriben con firma manual:

Pedro Arroyo Marquina
Presidente

Robert Soto Chávez
Director

José Andrés Olivares Canchari
Director

Gonzalo Renato Arrieta Jovic
Director

Roger Gavidia Johanson
Director

José Carlos Forero Monroe
Gerente General

María Teresa Rivas Solís
Secretaría del Directorio

ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO	
Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) (Participó de manera presencial)	
Luz Mayhua Elguera Supervisor de Fideicomisos (Participó de manera presencial)	
PROMOTOR: INMOBILIARIA NUEVO CHICLAYO S.A.C. / PROYECTO: CHICLAYO BONITO	
Acuerdo del Comité de Riesgos	Acuerdo del Directorio
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 02-16CR-2021. Del 18/10/2021 (Apéndice n.° 78)	Acuerdo del Directorio N° 02-24D-2021. Del 20/10/2021 (Apéndice n.° 79)
(...) 2. Propuesta de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Chiclayo Bonito - Etapa I y II". (...) Posterior a la deliberación el presidente del Comité de Riesgos sometió la propuesta a votación, siendo ésta aprobada por 3 votos a favor (Roger Gavidia, Pedro Arroyo y Gonzalo Arrieta) y 2 en contra (Robert Soto y José Olivares), acordándose lo siguiente: Acuerdo N° 02-16CR-2021: - Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales la revisión de la política interna sobre fideicomisos, presentando una propuesta en un próximo Directorio en el más breve plazo. - Opinión favorable a la solicitud presentada por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario: "Chiclayo Bonito - Etapa I y II" de acuerdo con las "Políticas de Participación del FMV S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. - Opinión favorable a las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto, antes referido: - El aporte fideicomitente para la etapa I alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con lo siguiente condiciones: - Un nivel de Pre-ventas que permita cubrir más del 100% del Costo Directo de Obra. - Se incorporará al fideicomiso 8.13 ha de terreno 47.6 ha de terreno, sobre el cual se edificarán las siguientes etapas del proyecto. - Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto. - El promotor no cuenta con experiencia previa, tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico del grupo Markagroup el cual ha gerenciado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyecto de vivienda social.	(...) 1.2 Memorando N° 569-2021-FMV/GPIS - Propuesta de fideicomiso del proyecto "Chiclayo Bonito" Continuando con la exposición, el Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) al igual que el proyecto anterior indicó que el Comité de Riesgos en su sesión del día 18 de octubre de 2021, había emitido opinión favorable a la propuesta de participación del FMV en el fideicomiso del proyecto "Chiclayo Bonito" (...). (...) Posterior a la deliberación el presidente del Fondo MIVIVIENDA S.A. sometió la propuesta a votación, siendo ésta aprobada por mayoría absoluta, con 3 votos a favor (Roger Gavidia, Pedro Arroyo y Gonzalo Arrieta) y 2 en contra (Robert Soto y José Olivares). Acuerdo N° 02-24D-2021 - Aprobar la participación del FMV en el fideicomiso del proyecto: "Chiclayo Bonito" de acuerdo a las Políticas de Participación del FMV en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. - Aprobar las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto antes referido: - El aporte fideicomitente para la etapa I alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con las siguientes condiciones: - Un nivel de Pre-venta que permita cubrir más el 100% del Costo Directo de Obra. - Se incorporará al fideicomiso 47,6 hectáreas de terreno, sobre el cual se edificarán las siguientes etapas del proyecto. - Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray accionista mayoritaria a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto. - El promotor no cuenta con experiencia previa tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que fue creado para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico de grupo Markagroup el cual ha generado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyectos de vivienda social. - Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales realizar las coordinaciones para la

ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO

4. Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales elevar al Directorio la propuesta de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el fideicomiso del proyecto: "Chiclayo Bonito – Etapa I y II". 5. Dispensar al presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento. (...)"	suscripción del contrato respectivo e inicio de operaciones, según la propuesta presentada. 6. Dispensar el presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento. (...)"
Suscriben con firma manual: Roger Lizandro Gavidia Johanson Presidente del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera presencial) Robert Soto Chávez Miembro del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera virtual) José Andrés Olivares Canchari Miembro del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera virtual) Pedro Gary Arroyo Marquina Miembro del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera presencial) Gonzalo Renato Arrieta Jovic Miembro del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera presencial) José Carlos Forero Monroe Miembro del Comité de Riesgos – Gerente General (Participó de manera presencial) Iván Huertas Gastilaburú Secretario y Miembro del Comité de Riesgos – Gerente de Riesgos (Participó de manera presencial)	Suscriben con firma manual: Pedro Arroyo Marquina Presidente Robert Soto Chávez Director José Andrés Olivares Canchari Director Gonzalo Renato Arrieta Jovic Director Roger Gavidia Johanson Director José Carlos Forero Monroe Gerente General Maria Teresa Rivas Solís Secretaria del Directorio
Participaron como invitados: Sandro Cáceres Neyra Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera (Participó de manera presencial) Volker Dulanto Rojas Jefe del Departamento de Riesgo del Mercado, Liquidez y Operacional (Participó de manera presencial) Paulo Moran Villanueva Gerente Comercial (e) (Participó de manera presencial) Hernando Carpio Montoya Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) (Participó de manera presencial) Luz Mayhua Elguera Supervisor de Fideicomisos (Participó de manera presencial)	
PROMOTOR: MARKAGROUP SUR S.A.C. // PROYECTO: LIMA BONITA	
Acuerdo del Comité de Riesgos Acuerdo del Comité de Riesgo N° 03-16CR-2021. Del 18/10/2021 (Apéndice n.° 78) "(...)" 3. Propuesta de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Lima Bonita".	Acuerdo del Directorio Acuerdo del Directorio N° 03-24D-2021. Del 20/10/2021 (Apéndice n.° 79) "(...)" 1.3 Memorando N° 570-2021-FMV/GPIS – Propuesta de fideicomiso del proyecto "Lima Bonita"

ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO

(...)
Posterior a la deliberación el presidente del Comité de Riesgos sometió la propuesta a votación, siendo ésta aprobada por 3 votos a favor (Roger Gavidia, Pedro Arroyo y Gonzalo Arrieta) y 2 en contra (Robert Soto y José Olivares), acordándose lo siguiente:

Acuerdo N° 03-16CR-2021:

1. Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales la revisión de la política interna sobre fideicomisos, presentando una propuesta en un próximo Directorio en el más breve plazo.
2. Opinión favorable a la solicitud presentada por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "LIMA BONITA" de acuerdo con las "Políticas de Participación del FMV S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales.
3. Opinión favorable a las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto, antes referido:
 - a) El aporte fideicomitente para la etapa I alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con lo siguiente condiciones:
 - i. Un nivel de Pre-ventas que permite cubrir más del 70% del Costo Directo de Obra.
 - ii. Se incorporará al fideicomiso parte del lote matriz, sobre el cual se edificarán las siguientes etapas del proyecto.
 - iii. Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto.
 - b) El promotor no cuenta con experiencia previa, tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico del grupo Markagroup el cual ha gerenciado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyecto de vivienda social.
4. Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales elevar al Directorio la propuesta de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el fideicomiso del proyecto: "Lima Bonita".
5. Dispensar al presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento.

(...)"

Suscriben con firma manual:

Roger Lizandro Gavidia Johanson
Presidente del Comité de Riesgos – Director
(Participó de manera presencial)

Robert Soto Chávez
Miembro del Comité de Riesgos – Director
(Participó de manera virtual)

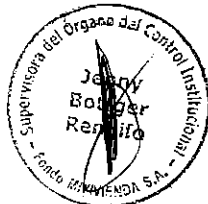
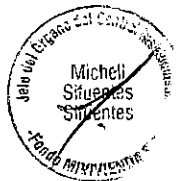
Continuando con la exposición, el Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) al igual que el proyecto anterior indicó que el Comité de Riesgos en su sesión del día 18 de octubre de 2021, había emitido opinión favorable a la propuesta de participación del FMV en el fideicomiso del proyecto "Lima Bonita" (...).

(...)

Posterior a la deliberación el presidente del Fondo MIVIVIENDA S.A. sometió la propuesta a votación, siendo ésta aprobada por mayoría absoluta, con 3 votos a favor (Roger Gavidia, Pedro Arroyo y Gonzalo Arrieta) y 2 en contra (Robert Soto y José Olivares).

Acuerdo N° 03-24D-2021

1. Aprobar la participación del FMV en el fideicomiso del proyecto: "Lima Bonita" de acuerdo a las Políticas de Participación del FMV en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales.
2. Aprobar las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto antes referido:
 - a. El aporte fideicomitente para la etapa I alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con las siguientes condiciones:
 - i. Un nivel de Pre-venta que permita cubrir más del 70% del Costo Directo de Obra.
 - ii. Se incorporará el lote matriz, sobre el cual se edificarán las siguientes etapas del proyecto.
 - iii. Adicionalmente se requerirá la fianza solidaria de la Sra. Sada Goray accionista mayoritaria a favor del FMV, quien se comprometerá contractualmente a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto de cualquier índole del proyecto.
 - b. El promotor no cuenta con experiencia previa tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que fue creado para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico de grupo Markagroup el cual ha generado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyectos de vivienda social.
3. Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales realizar las coordinaciones para la suscripción del contrato respectivo e inicio de operaciones, según la propuesta presentada.
4. Encargar a la Gerencia de Finanzas y Gerencia Legal realice un informe sobre la viabilidad de la propuesta planteada por el Gerente General donde se permita el desembolso al fideicomiso con la prohibición de liberar los fondos al promotor hasta que se tenga la resolución definitiva por parte de Sedapal a fin de que sea presentada en el Comité de Riesgos y se evalúe la incorporación de dicha precisión.
5. Dispensar el presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento.



ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO	
José Andrés Olivares Canchari Miembro del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera virtual) Pedro Gary Arroyo Marquina Miembro del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera presencial) Gonzalo Renato Arrieta Jovic Miembro del Comité de Riesgos – Director (Participó de manera presencial) José Carlos Forero Monroe Miembro del Comité de Riesgos – Gerente General (Participó de manera presencial) Iván Huertas Gastiburi Secretario y Miembro del Comité de Riesgos – Gerente de Riesgos (Participó de manera presencial) Participaron como invitados: Sandro Cáceres Neyra Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera (Participó de manera presencial) Volker Dulanto Rojas Jefe del Departamento de Riesgo del Mercado, Liquidez y Operacional (Participó de manera presencial) Paulo Moran Villanueva Gerente Comercial (e) (Participó de manera presencial) Hernando Carpio Montoya Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) (Participó de manera presencial) Luz Mayhua Elguera Supervisor de Fideicomisos (Participó de manera presencial)	(...)" Suscriben con firma manual: Pedro Arroyo Marquina Presidente Robert Soto Chávez Director José Andrés Olivares Canchari Director Gonzalo Renato Arrieta Jovic Director Roger Gavidia Johanson Director José Carlos Forero Monroe Gerente General María Teresa Rivas Solis Secretaría del Directorio
PROMOTOR INMOBILIARIA NUEVO SAN BARTOLO S.A. / PROYECTO BARRANCA BONITA	
Acuerdo del Comité de Riesgos	Acuerdo del Directorio
Acuerdo del Comité de Riesgo N°02-20CR-2021. Del 7/12/2021 (Apéndice n.º 99) "(...)" 4. Propuesta de la Gerencia de Proyectos Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Barranca Bonita" - Etapa I y II (...)" Después de la exposición de la presentación elaborada para el Comité (ppt), los miembros del Comité de Riesgos tomaron conocimiento de lo presentado, y aprobaron lo siguiente: Acuerdo N° 02 -20CR-2021 1. Opinión favorable de aprobar la participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el fideicomiso para el proyecto "Barranca Bonita" - Etapa I y II, en el marco de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", con las condiciones y excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales.	Acuerdo del Directorio N° 01-28D-2021. Del 7/12/2021 (Apéndice n.º 84) "(...)" 1. Propuesta de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en los Fideicomisos de los proyectos: "Barranca Bonita" — Etapa I y II. El Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) manifestó que mediante Acuerdo N° 01-20CR-2021 de fecha 07 de diciembre de 2021, el Comité de Riesgo emitió opinión favorable para la aprobación de la participación del FMV S.A. en el fideicomiso para el proyecto "Barranca Bonita" – Etapa I y II, (...). (...)" Visto el Memorando N° 694-2021-FMV/GPIS de fecha 03 de diciembre de 2021, de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, y teniendo conocimiento de la opinión favorable del Comité de Riesgos mediante su acuerdo N° 02-20CR-2021 de fecha 07 de diciembre de 2021, el Directorio acordó por unanimidad lo siguiente: Acuerdo N° 01 - 28D – 2021



ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO

2. Opinión favorable de aprobar las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto antes referido:

- El aporte fideicomitente para la etapa I alcanza el 15%, por debajo del 25% requerido en nuestras políticas, sin embargo, se contará con lo siguiente:
 - Un nivel de Pre-Venta que permite cubrir el 100% del Costo Directo de obra.
 - Se solicitará una fianza solidaria de la Sra. Sada Goray a favor del FMV, quien se comprometerá a financiar cualquier desfase de caja o imprevisto. Y previo a la activación del proyecto, se deberá firmar una adenda la cual debe contemplar las cláusulas que el FMV considere.
 - Se incorporará al fideicomiso 54.87 ha de terreno, sobre el cual se edificarán las siguientes etapas del proyecto.
- El promotor no cuenta con experiencia previa, tal como lo exigen las políticas del FMV, debido a que fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding Markagroup.

- Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales elevar la propuesta al Directorio para su consideración.
- Dispensar al presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento.

(...)"

Suscriben con firma manual:

Roger Lizandro Gavidia Johanson
Cargo: Presidente del Comité de Riesgos – Director

Pedro Gary Arroyo Marquina
Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Presidente de Directorio

Gonzalo Renato Arrieta Jovic
Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Director

José Carlos Forero Monroe
Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Gerente General

Iván Huertas Gastiburú
Cargo: Secretario y Miembro del Comité de Riesgos – Gerente de Riesgos

Participaron como invitados:

Sandro Cáceres Neyra
Cargo: Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera

Volker Dulanto Rojas
Cargo: Jefe del Departamento de Riesgo del Mercado, Liquidez y Operacional

Paulo Moran Villanueva
Cargo: Gerente Comercial (e)

Hernando Carpio Montoya
Cargo: Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e)

- Aprobar la participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en los fideicomisos para el proyecto "Barranca Bonita" - Etapa I y II, en el marco de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano".
- Encargar a la Gerencia de Riesgos, la supervisión de las excepciones aprobadas en el Acuerdo N° 02-20CR-2021 tomado por el Comité de Riesgos.
- Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, realizar las coordinaciones para la suscripción del contrato respectivo e inicio de operaciones con la Compañía Fiduciaria, según la propuesta presentada.
- Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, realizar las coordinaciones necesarias con la Compañía Fiduciaria, a fin de que un estudio de abogados externo efectúe un Estudio de Títulos sobre el terreno en el cual se va a desarrollar el proyecto.
- Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, realizar las coordinaciones con la Compañía Fiduciaria para que su Oficial de Cumplimiento, efectúe una revisión adicional, a través de los filtros correspondientes al Sr. Augusto Pedro Pompeyo Osorio Morante, vendedor del terreno sobre el cual se va a construir el Proyecto "Barranca Bonita".
- Dispensar el presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento.

(...)"

Suscriben con firma manual:

Pedro Gary Arroyo Marquina
Presidente

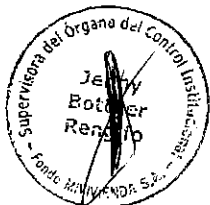
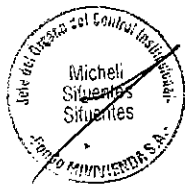
Gonzalo Renato Arrieta Jovic
Director

Roger Lizandro Gavidia Johanson
Director

Ernesto López Mareovich
Director

José Carlos Forero Monroe
Gerente General

Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar
Secretario del Directorio (e)



ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO	
Luz Mayhua Elguera Cargo: Supervisor de Fideicomisos, la Oficial de Cumplimiento Pablo Arciniega Perez Alcazar Cargo: Gerente Legal (e)	
PROMOTOR: DESARROLLOS INMOBILIARIOS NUEVO PIURA S.A. / PROYECTO PIURA BONITA	
Acuerdo del Comité de Riesgos	Acuerdo del Directorio
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 04-03CR-2022. Del 21/02/2022 (Apéndice n.° 100) (...) 9. Propuesta de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales Propuesta de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el Fideicomiso del proyecto Piura Bonita. (...) Después de la exposición de la presentación elaborada para el Comité (ppt), los miembros del Comité de Riesgos tomaron conocimiento de lo presentado, y aprobaron lo siguiente: Acuerdo N° 04-03CR-2022 - Opinión favorable a la propuesta de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el fideicomiso del proyecto: "PIURA BONITA" de acuerdo a las "Políticas de Participación del FMV S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. Se considera la siguiente excepción: El promotor no cuenta con experiencia previa. La cual se debe a que la empresa fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico del grupo Markagroup el cual ha gerenciado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyecto de vivienda social. - Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales elevar la propuesta al Directorio para su consideración. - Dispensar al presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento. (...)" Suscriben con firma manual: Roger Lizandro Gavidia Johanson Cargo: Presidente del Comité de Riesgos – Director Pedro Gary Arroyo Marquina Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Presidente de Directorio Gonzalo Renato Arieta Jovic Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Director José Carlos Forero Monroe Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Gerente General	Acuerdo del Directorio N° 02-04D-2022. Del 22/02/2022 (Apéndice n.° 85) (...) 2. Propuesta de Fideicomiso: Proyecto Piura Bonita El Gerente General sometió a consideración de los señores directores, la inclusión de un punto de agenda adicional, referido a la participación del FMV S.A. en el fideicomiso para el desarrollo del proyecto Piura Bonita, para lo cual, además, solicitó el ingreso del Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e), lo cual fue aceptado por el colegiado. (...) Visto el Memorando N° 154-2022-FMV/GPIS de fecha 21 de febrero de 2022, presentado por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, y teniendo conocimiento de la opinión favorable del Comité de Riesgos mediante su Acuerdo N° 04-03CR-2022 de fecha 21 de febrero de 2022, el Directorio tomó por mayoría absoluta el siguiente acuerdo: Acuerdo N° 02-04D-2022 - Aprobar la participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el fideicomiso del proyecto: "PIURA BONITA" de acuerdo a las "Políticas de Participación del FMV S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. - Aprobar las excepciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios en la estructuración del proyecto antes referido: - El promotor no cuenta con experiencia previa, tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico del grupo Markagroup el cual ha gerenciado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyecto de vivienda social. - Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales realizar las coordinaciones para la suscripción del contrato respectivo e inicio de operaciones, según la propuesta presentada. - Dispensar el presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento. (...)" Suscriben con firma manual: Pedro Gary Arroyo Marquina



ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO	
Iván Huertas Gastiburi Cargo: Secretario y Miembro del Comité de Riesgos – Gerente de Riesgos Participaron como invitados: Sandro Cáceres Neyra Cargo: Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera Volker Dulanto Rojas Cargo: Jefe del Departamento de Riesgo del Mercado, Liquidez y Operacional Hernando Carpio Montoya Cargo: Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) Paulo Moran Villanueva Cargo: Gerente Comercial (e) Pablo Arciniega Perez Alcazar Cargo: Gerente Legal (e)	Presidente Gonzalo Renato Arrieta Jovic Director Roger Lizandro Gavidia Johanson Director Ernesto López Mareovich Director José Carlos Forero Monroe Gerente General Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar Secretario del Directorio (e)
PROMOTOR INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. PROYECTO VILLAS DE ALTO LARAN	
Acuerdo del Comité de Riesgos	Acuerdo del Directorio
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 04-04CR-2022. Del 9/03/2022 (Apéndice n.° 101) "(...)" 5. Propuesta de Fideicomiso del Proyecto Alto Laran "(...)" Después de la exposición de la presentación elaborada para el Comité (ppt), los miembros del Comité de Riesgos tomaron conocimiento de lo presentado, y aprobaron lo siguiente: Acuerdo N° 04-04CR-2022 - Opinión favorable a la propuesta de participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el fideicomiso del proyecto: "ALTO LARAN" de acuerdo a las "Políticas de Participación del FMV S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de vivienda y Desarrollo Urbano" y a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. Se considera la siguiente excepción: El promotor no cuenta con experiencia previa. La cual se debe a que la empresa fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico del grupo Markagroup el cual ha gerenciado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyecto de vivienda social. - Instruir a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales elevar la propuesta al Directorio para su consideración. - Dispensar al presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento. "(...)" Suscriben con firma manual: Roger Lizandro Gavidia Johanson Cargo: Presidente del Comité de Riesgos – Director Pedro Gary Arroyo Marquina	Acuerdo del Directorio N° 05-05D-2022. Del 9/03/2022 (Apéndice n.° 86) "(...)" 7. Propuesta para el fideicomiso del Proyecto Alto Laran – Etapa 2. Para la atención del siguiente punto de agenda, se autorizó el ingreso de la Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) y la Supervisora de Fideicomisos de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) sometió a consideración de los miembros del directorio, la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto: "Alto Laran" – Etapa II, (...). "(...)" Visto el Memorando N° 201-2022-FMV/GPIS de fecha 04.03.2022 de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y la opinión favorable del Comité de Riesgos de fecha 09.03.2022, el Directorio acordó por unanimidad. Acuerdo N° 05-05D-2022 - Aprobar la participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Senior del fideicomiso del proyecto: "ALTO LARAN- ETAPA II" de acuerdo a las "Políticas de Participación del FMV S.A. en fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de vivienda y Desarrollo Urbano" y conforme a las condiciones propuestas por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. - Aprobar la excepción propuesta por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales en la estructuración del Fideicomiso mencionado en el numeral anterior, referido a que el promotor no cuenta con experiencia previa. - Encargar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales realizar las coordinaciones para la suscripción del contrato respectivo e inicio de las operaciones, según la propuesta presentada. - Dispensar al presente acuerdo del trámite de lectura, aprobación y suscripción del acta, a los efectos de su inmediato cumplimiento. "(...)"



ACUERDOS DEL COMITÉ DE RIESGOS Y DEL DIRECTORIO	
Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Presidente de Directorio Gonzalo Renato Arrieta Jovic Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Director José Carlos Forero Monroe Cargo: Miembro del Comité de Riesgos – Gerente General Iván Huertas Gastiaturú Cargo: Secretario y Miembro del Comité de Riesgos – Gerente de Riesgos Participaron como invitados: Sandro Cáceres Neyra Cargo: Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera Volker Dulanto Rojas Cargo: Jefe del Departamento de Riesgo del Mercado, Liquidez y Operacional Paulo Moran Villanueva Cargo: Gerente Comercial (e) Pablo Arciniega Perez Alcazar Cargo: Gerente Legal (e)	Suscriben con firma manual: Pedro Gary Arroyo Marquina Presidente Gonzalo Renato Arrieta Jovic Director Roger Lizandro Gavidia Johanson Director Ernesto López Mareovich Director José Carlos Forero Monroe Gerente General Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar Secretario del Directorio (e)

Fuente: Memorando n.° 56-2023-FMV/GR de 22 de febrero de 2023 (Apéndice n.° 102), memorando n.° 74-2023-FMV/GR de 9 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 103), memorando n.° 000210-2023-FMV/GR de 19 de junio de 2023 (Apéndice n.° 104), memorando n.° 063-2023-FMV/GG de 8 de febrero de 2023 (Apéndice n.° 105), memorando n.° 094-2023-FMV/GG de 9 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 106), memorando n.° 214-2023-FMV/GL de 22 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 107) y memorando n.° 00043-2023-FMV/GL de fecha 21 de junio de 2023 (Apéndice n.° 108)

Elaborado: Comisión de Auditoría.

Participación de la Supervisora de Fideicomisos en la estructuración, siendo extrabajadora de DEFINE S.A.C., sin que sea observado por sus jefes inmediatos

Es preciso señalar que revisada la información proporcionada por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS), Gerencia Legal (GL) y Gerencia General (GG) del FMV S.A., y la información obtenida de SUNARP en línea, se advierte que la Sra. Luz Delfina Mayhua Elguera mientras laboró en el FMV S.A. como **Supervisora de fideicomisos** en la GPIS desde el **15 de junio de 2021**, participó en el trámite de aprobación de la estructuración de los contratos de Fideicomiso de Administración y Garantía con participación del FMV S.A., de los proyectos "Lima Bonita", "Chiclayo Bonito", "Barranca Bonita", "Praderas de Cacatachi", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán-Etapa 2" del Programa Techo Propio, modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, solicitados por la empresa Markagroup S.A.C. y sus subsidiarias, proponiendo en los *Formatos Propuesta de Fideicomiso* como Supervisor Técnico Financiero de los proyectos antes mencionados a **DEFINE Servicios S.A.C.**, estas propuestas elevadas por la GPIS, fueron aprobadas en el Comité de Riesgos; y luego participó suscribiendo el *Resumen Ejecutivo* elevado por la GPIS para la aprobación del Directorio del FMV S.A.. Aprobada la participación del FMV S.A. en los Fideicomisos, se encargó a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales realizar las coordinaciones para la suscripción de los respectivos contratos, la que, en coordinación con la Gerencia Legal, revisaron y aprobaron las versiones finales de los contratos, sin que se cuestione su participación por el conflicto existente con su ex empleador.

La participación de la Sra. Mayhua se dio con la elaboración de la "Propuesta de Fideicomiso" (Apéndice n.° 109), en la que consiga su Vo.Bo. digital, siendo Supervisor de fideicomisos; este documento también es suscrito por el jefe del departamento de Proyectos Inmobiliarios,



Sr. Lucas Luis Sarmiento Lui y el gerente de Proyectos inmobiliarios y Sociales, Hernando David Carpio Montoya (posteriormente la Sra. Liezbeth Heredia Landeo), siendo elevado al Comité de Riesgos como parte de los recaudos que se presentan para la aprobación de la propuesta por el colegiado; asimismo, en la elaboración del "Resumen Ejecutivo" (**Apéndice n.º 110**) que la GPIS eleva para la aprobación de la propuesta por el Directorio, el cual también es visado por la Sra. Mayhua, el jefe de DPI y gerente de GPIS recogiendo las propuestas de que DEFINE Servicios S.A.C. sea Supervisor en los fideicomisos. Sobre el particular, es de mencionar que la Sra. Mayhua ingresa al FMV S.A. como especialista en el manejo de fideicomisos en el cargo de Supervisor de Fideicomisos, teniendo como parte de su experiencia el trabajo desarrollado en DEFINE Servicios SAC, por lo que sus jefes inmediatos conocían de su relación laboral previa en la mencionada empresa. Esta también se refleja en el Currículo Vitae presentado al ingresar a trabajar en el FMV S.A. el **15 de junio de 2021 (Apéndice n.º 111)**, documento que forma parte de su legajo. Por lo que, conociendo de esa experiencia previa en la mencionada empresa, sus superiores, debieron solicitar su abstención en los temas relacionados con DEFINE Servicios S.A.C. en tanto su participación significaba un conflicto de intereses y haber tenido la condición de personal subordinado de esta empresa, supuestos materiales sancionados por los numerales 4 y 5, respectivamente, del artículo 99 del TUO de la Ley n.º 27444 (**Apéndice n.º 7**), razón por la cual debió abstenerse de participar en la tramitación de este procedimiento.

La Sra. Luz Delfina Mayhua Elguera, como Supervisora de fideicomisos de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) participó en el trámite de la estructuración de los contratos de fideicomiso de los proyectos siguientes:

1. **Proyecto: "Praderas de Cacatachi" Etapa 1**
Promotor: Pradera de Cacatachi S.A.C.
Ubicación: Distrito de Cacatachi, Provincia y Departamento de San Martín
2. **Proyecto: Chiclayo Bonito Etapa 1 y 2**
Promotor: Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.
Ubicación: Distrito de Reque, Provincia de Chiclayo y Departamento de Lambayeque
3. **Proyecto: Lima Bonita Etapas 1A, 1B y 2**
Promotor: Markagroup Sur S.A.C.
Ubicación: Distrito de Chilca, Provincia de Cañete y Departamento de Lima.
4. **Proyecto: Barranca Bonita**
Promotor: Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C.
Ubicación: Distrito de Supe, Provincia de Barranca y Departamento de Lima.
5. **Proyecto: Piura Bonita**
Promotor: Desarrollo Inmobiliario Nuevo Piura S.A.C.
Ubicación: Distrito de Castilla, Provincia y Departamento de Piura
6. **Proyecto: Villas de Alto Larán 2 – FMV**
Promotor: Inmobiliaria Campanario S.A.C.
Ubicación: Distrito de Alto Larán, Provincia de Chíncha y Departamento de Ica.

En las propuestas presentadas se señala que, con opinión favorable de Gerencia de Proyectos Inmobiliarios, se indica lo siguiente:

- "1. Se recomienda que la empresa DEFINE SERVICIOS S.A.C. sea designada como Supervisor del fideicomiso y la empresa CORFID, como fiduciario, por haber presentado las propuestas más acordes al proyecto.



2. La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales recomienda la aprobación de la presente propuesta de fideicomiso, considerando las condiciones indicadas y verificando su cumplimiento en los casos que corresponda previo a la ratificación del proyecto."

A continuación, se muestran en detalle cada una de las propuestas presentadas por la Sra. Mayhua avaladas por sus jefes inmediatos sin cuestionar su participación, no obstante conocer que parte de su experiencia provenía de su trabajo anterior en DEFINE Servicios S.A.C.:

Cuadro n.º 12

Propuestas de Fideicomiso y Resúmenes Ejecutivos presentados para seis proyectos con la participación de la Sra. Luz Mayhua

Propuestas presentadas por Luz Delfina Mayhua Elguera, aprobadas en Comité de Riesgos y el Directorio del FMV S.A.		
PROMOTOR: PRADERA DE CACATACHI S.A.C. / PROYECTO: LAS PRADERAS DE CACATACHI		
Recaudos del Acuerdo del Comité de Riesgos		
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 01-16CR-2021 de 18/10/2021 (Apéndice n.º 78) Acuerdo Aprobado por el Comité de Riesgo	En julio de 2021. En el formato: PROPUESTA DE FIDEICOMISO (Apéndice n.º 109) se señala lo siguiente: "PROPUESTA DE FIDEICOMISO PROYECTO: "Las Praderas de Cacatachi" – Etapa I (...) XI. SUPERVISOR TÉCNICO Y FINANCIERO El Supervisor Técnico y Financiero se encuentra aún por definir por parte del FMV. Dado que DEFINE SERVICIOS S.A.C ya ha realizado la evaluación de proyecto, se propone considerar a dicha empresa como posible Perito Repev y Supervisor. (...) XIII. CONDICIONES 4. El FMV designará como Supervisor Técnico y Financiero a la empresa <u>Define Servicios SAC</u>.	Suscriben digitalmente el documento: Carpio Montoya Hernando David El 6/10/2021 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 6/10/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 6/10/2021
	(...) XIV. RECOMENDACIONES 1. Se recomienda que la empresa <u>DEFINE SERVICIOS S.A.C</u> sea designada como Supervisor del fideicomiso y la empresa CORFID, como fiduciario, por haber presentado las propuestas más acordes al proyecto. 2. La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales recomienda la aprobación de la presente propuesta de fideicomiso, considerándolas condiciones indicadas y verificando su cumplimiento en los casos que corresponda previo a la ratificación del proyecto. (...)"	
Recaudos del Acuerdo de Directorio		
Acuerdo del Directorio N° 01-24D-2021 de fecha 20/10/2021 (Apéndice n.º 79) Acuerdo Aprobado por el Directorio	El 18/10/2021. En el formato: RESUMEN EJECUTIVO (Apéndice n.º 110) se señala lo siguiente: "RESUMEN EJECUTIVO GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES ASUNTO: Propuesta de Fideicomiso para el Desarrollo del Proyecto "Las Praderas de Cacatachi " – Etapa I (...) III. PROPUESTA (...) 3.6. Condiciones 1. El FMV designará como Supervisor Técnico y Financiero a la empresa <u>Define Servicios SAC</u>. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Forero Monroe Jose Carlos (No firma) Carpio Montoya Hernando David El 19/10/2021 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 19/10/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 19/10/2021 Vargas Roa Tiffani Emily El 19/10/2021
PROMOTOR: INMOBILIARIA NUEVO CHICLAYO S.A.C. / PROYECTO: CHICLAYO BONITO		



LA CONTRALORÍA

GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

INFORME DE AUDITORÍA N° 003-2023-2-4733-AC

Fondo  Mivivienda

Página 66 de 253

Propuestas presentadas por Luz Delfina Mayhua Elguera, aprobadas en Comité de Riesgos y el Directorio del FMV S.A.		
Recaudos del Acuerdo del Comité de Riesgos		
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 02-16CR-2021 de 18/10/2021 (Apéndice n.° 78) Acuerdo Aprobado por el Comité de Riesgo	En septiembre de 2021. En el formato: PROPUESTA DE FIDEICOMISO (Apéndice n.° 109) se señala lo siguiente: "PROPUESTA DE FIDEICOMISO PROYECTO: "CHICLAYO BONITO" - Etapa I y II (...) XI. SUPERVISOR TÉCNICO Y FINANCIERO Se propone para la Supervisión del proyecto a la empresa DEFINE (...) XIII. CONDICIONES 4. El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE (...) XIV. RECOMENDACIONES 1. Se recomienda que la empresa DEFINE SERVICIOS S.A.C. sea designada como Supervisor del fideicomiso y la empresa CORFID, como fiduciario. 2. La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales recomienda la aprobación de la presente propuesta de fideicomiso, considerando las condiciones indicadas y verificando su cumplimiento en los casos que corresponda previo a la ratificación del proyecto. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Carpio Montoya Hernando David El 5/10/2021 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 5/10/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 5/10/2021
Recaudos del Acuerdo de Directorio		
Acuerdo del Directorio N° 02-24D-2021 de fecha 20/10/2021 (Apéndice n.° 79) Acuerdo Aprobado por el Directorio	El 18/10/2021. En el formato: RESUMEN EJECUTIVO (Apéndice n.° 110) se señala lo siguiente: "RESUMEN EJECUTIVO GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES ASUNTO: Propuesta de Fideicomiso para el Desarrollo del Proyecto "Chiclayo Bonito" - Etapa I y II (...) III. PROPUESTA (...) 3.6. Condiciones 1. El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Forero Monroe Jose Carlos (No firma) Carpio Montoya Hernando David El 19/10/2021 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 19/10/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 19/10/2021 Vargas Roa Tiffani Emily El 19/10/2021
PROMOTOR: MARKAGROUP SUR S.A.C. PROYECTO LIMA BONITA		
Recaudos del Acuerdo del Comité de Riesgos		
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 03-16CR-2021 de 18/10/2021 (Apéndice n.° 78) Acuerdo Aprobado por el Comité de Riesgo	En septiembre de 2021. En el formato: PROPUESTA DE FIDEICOMISO (Apéndice n.° 109) se señala lo siguiente: "PROPUESTA DE FIDEICOMISO PROYECTO: "LIMA BONITA" - Etapa IA y IB y Etapa 2 (...) XI. SUPERVISOR TÉCNICO Y FINANCIERO El Supervisor Técnico y Financiero se encuentra aún por definir por parte del FMV. Dado que DEFINE SERVICIOS S.A.C. ya ha realizado la evaluación del proyectos, se propone considerar a dicha empresa como posible Perito Repev y Supervisor. (...) XIII. Condiciones El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Carpio Montoya Hernando David El 4/10/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 4/10/2021
Recaudos del Acuerdo de Directorio		



Propuestas presentadas por Luz Delfina Mayhua Elguera, aprobadas en Comité de Riesgos y el Directorio del FMV S.A.		
Acuerdo del Directorio N° 03-24D-2021 de fecha 20/10/2021 (Apéndice n.° 79) Acuerdo Aprobado por el Directorio	El 18/10/2021. En el formato: RESUMEN EJECUTIVO (Apéndice n.° 110) se señala lo siguiente: "RESUMEN EJECUTIVO GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES ASUNTO: Propuesta de Fideicomiso para el Desarrollo del Proyecto "Lima Bonita" - Etapa IA, IB y II (...) III. PROPUESTA (...) 3.6. Condiciones 1. El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Forero Monroe Jose Carlos (No firma) Carpio Montoya Hernando David El 19/10/2021 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 19/10/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 19/10/2021 Vargas Roa Tiffani Emily El 19/10/2021
PROMOTOR INMOBILIARIA NUEVO SAN BARTOLO S.A.C. / PROYECTO BARRANCA BONITA		
Recaudos del Acuerdo del Comité de Riesgos		
Acuerdo del Comité de Riesgo N°02-20CR-2021 de fecha 07/12/2021 (Apéndice n.° 99) Acuerdo Aprobado por el Comité de Riesgo	En noviembre de 2021. En el formato: PROPUESTA DE FIDEICOMISO (Apéndice n.° 109) se señala lo siguiente: "PROPUESTA DE FIDEICOMISO PROYECTO: "BARRANCA BONITA" - Etapa I y II (...) XI. SUPERVISOR TÉCNICO Y FINANCIERO El Supervisor Técnico y Financiero se encuentra aún por definir por parte del FMV. Dado que DEFINE SERVICIOS S.A.C ya ha realizado la evaluación del proyectos, se propone considerar a dicha empresa como posible Perito Repev y Supervisor. (...) XIII. Condiciones El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor permanente será DEFINE. (...) XIV. Recomendaciones 1. Se recomienda que la empresa DEFINE SERVICIOS S.A.C sea designada como Supervisor del fideicomiso y la empresa CORFID, como fiduciario, por haber presentado las propuestas más cómodas para su participación. 2. La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales recomienda la aprobación de la presente propuesta de fideicomiso, considerando las condiciones indicadas y verificando su cumplimiento en los casos que corresponda previo a la ratificación del proyecto. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Carpio Montoya Hernando David El 4/12/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 4/12/2021
Recaudos del Acuerdo del Directorio		
Acuerdo del Directorio N° 01-28D-2021 de fecha 07/12/2021 (Apéndice n.° 84) Acuerdo Aprobado por el Directorio	El 3/12/2021. En el formato: RESUMEN EJECUTIVO (Apéndice n.° 110) se señala lo siguiente: "RESUMEN EJECUTIVO GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES ASUNTO: Propuesta de Fideicomiso para el Desarrollo del Proyecto "Barranca Bonita" - Etapa 1 y 2 (...) III. PROPUESTA (...) 3.4. Condiciones 4. El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Forero Monroe Jose Carlos (No firma) Cargo: Gerente General Carpio Montoya Hernando David El 5/12/2021 Mayhua Elguera Luz Delfina El 4/12/2021
PROMOTOR DESARROLLOS INMOBILIARIOS NUEVO PIURA S.A.C. / PROYECTO PIURA BONITA		
Recaudos del Acuerdo del Comité de Riesgos		

Propuestas presentadas por Luz Delfina Mayhua Elguera, aprobadas en Comité de Riesgos y el Directorio del FMV S.A.		
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 04-03CR-2022 de fecha 21/02/2022 (Apéndice n.° 100) Acuerdo Aprobado por el Comité de Riesgo	En febrero de 2022. En el formato: PROPUESTA DE FIDEICOMISO (Apéndice n.° 109) se señala lo siguiente: "PROPUESTA DE FIDEICOMISO PROYECTO: "PIURA BONITA" - Etapa 1A y 1B (...) XI. SUPERVISOR TÉCNICO Y FINANCIERO <i>Se ha propuesto como supervisor técnico financiero y a la vez controller a la empresa DEFINE SERVICIOS SAC con amplia experiencia en el sistema financiero.</i> (...) XIII. Condiciones 4. El aporte Fideicomitente será del 15% del presupuesto total de la etapa y estará dado por el terreno, el mismo que no deberá registrar ningún gravamen ni carga (partida N° 04114443) más un porcentaje de los gastos indirectos. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Carpio Montoya Hernando David El 16/02/2022 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 16/02/2022 Mayhua Elguera Luz Delfina El 16/02/2022
Recaudos del Acuerdo de Directorio		
Acuerdo del Directorio N° 02-04D-2022 de fecha 22/02/2022 (Apéndice n.° 106) Acuerdo Aprobado por el Directorio	El 21/02/2021. En el formato: RESUMEN EJECUTIVO (Apéndice n.° 110) se señala lo siguiente: "RESUMEN EJECUTIVO GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES ASUNTO: Propuesta de Fideicomiso para el Desarrollo del Proyecto "Piura Bonita" - Etapa 1A y 1B (...) III. PROPUESTA (...) 3.6. Condiciones 1. El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Forero Monroe Jose Carlos (No firma) Carpio Montoya Hernando David El 21/02/2022 Mayhua Elguera Luz Delfina El 21/02/2022
PROMOTOR INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C. / PROYECTO: VILLAS DE ALTO LARAN		
Recaudos del Acuerdo del Comité de Riesgos		
Acuerdo del Comité de Riesgo N° 04-04CR-2022 de fecha 09/03/2022 (Apéndice n.° 85) Acuerdo Aprobado por el Comité de Riesgo	En febrero de 2022. En el formato: PROPUESTA DE FIDEICOMISO (Apéndice n.° 109) se señala lo siguiente: "PROPUESTA DE FIDEICOMISO PROYECTO: "VILLAS DE ALTO LARAN 2" - Etapa 2 (...) XI. SUPERVISOR TÉCNICO Y FINANCIERO <i>Se ha propuesto como supervisor técnico financiero y a la vez controller a la empresa DEFINE SERVICIOS SAC con amplia experiencia en el sistema financiero.</i> (...) XIII. Condiciones 5. El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE. (...)" 6.	Suscriben digitalmente el documento: Heredia Landeo Liezbeth 4/03/2022 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 4/03/2022 Mayhua Elguera Luz Delfina El 4/03/2022
Recaudos del Acuerdo de Directorio		
Acuerdo del Directorio N° 05-05D-2022 de fecha 09/03/2022 (Apéndice n.° 86) Acuerdo Aprobado por el Directorio	El 9/03/2021. En el formato: RESUMEN EJECUTIVO (Apéndice n.° 110) se señala lo siguiente: "RESUMEN EJECUTIVO GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES ASUNTO: Propuesta de Fideicomiso para el Desarrollo del Proyecto "Alto Laran" - Etapa II (...) III. FIDEICOMISO (...) 3.6. Condiciones 1. El fiduciario designado será CORFID y el Supervisor DEFINE. (...)"	Suscriben digitalmente el documento: Forero Monroe Jose Carlos El 7/03/2022 Heredia Landeo Liezbeth Patricia El 4/03/2022 Sarmiento Lui, Lucas Luis. El 7/03/2022 Mayhua Elguera Luz Delfina El 4/03/2022

Propuestas presentadas por Luz Delfina Mayhua Elguera, aprobadas en Comité de Riegos y el Directorio del FMV S.A.		
		Arciniega Perez Alcazar Pablo Alberto El 4/03/2022
		Viacava Figueroa Fiorella El 4/03/2022

Fuente: Memorandos n.° 56 (Apéndice n.° 102), 74 (Apéndice n.° 103), 210 (Apéndice n.° 104), 2023-FMV/GR de 22 de febrero, 9 de marzo y 19 de junio de 2023; memorandos n.° 063 (Apéndice n.° 105), 094-2023-FMV/GG (Apéndice n.° 106) de 8 de febrero y 9 de marzo de 2023; y, memorandos n.° 214 (Apéndice n.° 107) y 0443-2023-FMV/GL (Apéndice n.° 108) de 22 de marzo y 21 de junio de 2023.

Elaboración: Comisión Auditora.

Ahora bien, lo señalado reviste de gravedad si se considera que la Sra. Luz Mayhua Elguera durante su participación en la estructuración de fideicomisos, mantenía aún vinculación jurídica con DEFINE Servicios S.A.C. como representante legal al gozar de poderes para representar a dicha empresa, poderes que se encontraban registrados en la Partida n.° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (Apéndice n.° 112), los mismos que fueron otorgados el 18 de febrero de 2020, habiéndose verificado que dicho poder mantenía su vigencia al 10 de abril de 2023; situación que permitió que DEFINE Servicios S.A.C. sea favorecida con su designación como supervisora de los proyectos estructurados como fideicomiso por el FMV S.A., toda vez que su designación fue propuesta ante el FMV S.A. por esta servidora quien en forma paralela, gozaba de la condición de representante legal de esa empresa.

III. Elaboración y suscripción de contratos de Fideicomisos de Administración y Garantía, con participación del FMV S.A. en el Marco del Programa Techo Propio para proyectos AVN

Los contratos de fideicomiso suscritos no establecen el formato de fianza solidaria, exigido a Sada Goray para cubrir los desfases de caja, no obstante señalarlo como ANEXO 15.

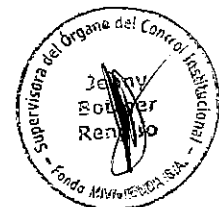
De la revisión de la Escrituras Públicas suscritas por la empresa Markagroup S.A.C. (MG), con el FMV S.A., se ha establecido en la cláusula Segunda – Definiciones, la siguiente definición sobre fianza solidaria: **“ES LA FIANZA OTORGADA POR LA SRA. SADA GORAY EN FAVOR DEL FIDEICOMISARIO SENIOR, EN CALIDAD DE GARANTÍA PARA CUBRIR CUALQUIER DESFASE DE CAJA, IMPREVISTO QUE GENERE MAYORES COSTOS AL PROYECTO INMOBILIARIO O POSIBLES EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, LA MISMA QUE SE INCLUYE EN CALIDAD DE ANEXO 15.**

Lo comentado se muestra en imagen siguiente:

FIANZA SOLIDARIA	ES LA FIANZA OTORGADA POR LA SRA. SADA GORAY EN FAVOR DEL FIDEICOMISARIO SENIOR, EN CALIDAD DE GARANTÍA PARA CUBRIR CUALQUIER DESFASE DE CAJA, IMPREVISTO QUE GENERE MAYORES COSTOS AL PROYECTO INMOBILIARIO O POSIBLES EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, LA MISMA QUE SE INCLUYE EN CALIDAD DE ANEXO 15
------------------	---

(...)

Sin embargo, de la revisión del Anexo 15 de las referidas Escrituras Públicas, se advierte que se ha consignado como dicho Anexo, el siguiente: **ANEXO 15 – LISTA DE EMPRESAS AUDITORAS: PRICE WATERHOUSE COOPERS.KPMG.BDO.DELOITTE & TOUCHE.ERNST & YOUNG**, lo comentado se muestra en imagen siguiente:



ANEXO 15
LISTA DE EMPRESAS AUDITORAS

1. PRICE WATERHOUSE COOPERS
2. KPMG
3. BDO
4. DELOITTE & TOUCHE
5. ERNST & YOUNG

Como se evidencia, en el Anexo 15 no se consigna ni establece un formato de fianza solidaria que deba seguir la garante al momento de suscribir la garantía, como sí se advierte en los casos de las Declaraciones Juradas, en los cuales el FMV S.A. ha establecido formatos a seguir por parte de los interesados. Dicha omisión, limita poder exigir a la garante que observe un formato uniforme establecido por el FMV S.A. con las características y cláusulas mínimas que para este tipo de garantías se regulan en el Código Civil; asimismo, limita que el Fiduciario pueda ejecutar dicha garantía a favor del Fideicomiso en tanto la fianza solidaria fue exigida y contratada a favor del FMV S.A.

Es de indicar que para el caso de los contratos correspondientes a los proyectos "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán – Etapa 2", la reducción del aporte menor del 25% y hasta un 15% de la inversión requerida, se encuentra permitida; debido a que se modificó el numeral 5.19 las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano; no obstante, estos contratos mantuvieron la exigencia de la fianza solidaria personal a ser suscrita por la Sra. Saga Goray Chong a favor del Fideicomisario Senior, es decir el FMV S.A.

Cláusula sobre designación del factor Fiduciario es contraria a la normativa de la SBS

Revisados los contratos de los fideicomisos de los seis (6) proyectos proyectos "Las Praderas de Cacatachi" (Apéndice n.º 18), "Chiclayo Bonito" (Apéndice n.º 19), "Lima Bonita" (Apéndice n.º 21), "Barranca Bonita" (Apéndice n.º 80), "Piura Bonita" (Apéndice n.º 81) y "Villas del Alto Larán" (Apéndice n.º 82), se advierte que las cláusulas Décimo Octava, establece lo siguiente:

DÉCIMO OCTAVA: FACTOR FIDUCIARIO.

- 18.1 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 9º DEL REGLAMENTO, EL FIDUCIARIO DESIGNARÁ – DENTRO DE LOS QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO SIGUIENTES A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO – AL FACTOR FIDUCIARIO, QUIEN ASUMIRÁ LA CONDUCCIÓN Y LA RESPONSABILIDAD POR LA REALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES Y CONTRATOS QUE SE RELACIONAN CON EL MISMO. EL FACTOR FIDUCIARIO PODRÁ SER SUSTITUIDO POR EL FIDUCIARIO QUIEN DEBERÁ COMUNICAR OPORTUNAMENTE DICHA DESIGNACIÓN A LA SBS Y LAS DEMÁS PARTES DEL PRESENTE CONTRATO.
- 18.2 LA DESIGNACIÓN DEL FACTOR FIDUCIARIO SERÁ PUESTA EN CONOCIMIENTO DE LA SBS DENTRO DE LOS QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO POSTERIORES A LA FECHA DE EFECTUADA LA DESIGNACIÓN. LA SBS PODRÁ REMOVER AL FACTOR FIDUCIARIO, DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES APLICABLES, MEDIANTE RESOLUCIÓN DEBIDAMENTE FUNDAMENTADA.
- 18.3 EL FIDUCIARIO SERÁ SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE DE LOS ACTOS QUE, RESPECTO DEL FIDEICOMISO QUE SE CONSTITUYE MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, PRACTIQUE EL FACTOR FIDUCIARIO.

Al respecto, el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado por Resolución SBS n.º 1010-99 de 11 de noviembre de 1999 (Apéndice n.º 20), regula en su artículo 9, lo concerniente a la designación del factor fiduciario, conforme al siguiente texto:

Artículo 9°.-Factor fiduciario

La designación del factor fiduciario para la administración del patrimonio fideicometido se realizará en un plazo no mayor a los quince (15) días posteriores a la celebración del acto constitutivo (...). Asimismo, el fiduciario comunicará a esta Superintendencia el nombre de la persona designada dentro de los quince (15) días posteriores a la designación.

Las personas designadas como factor fiduciario deberán tener la idoneidad técnica y moral necesaria para la administración de cada fideicomiso. No podrán ser designados como factores fiduciarios las personas comprendidas en los numerales 1, 2, 3 y 8 del artículo 81° de la Ley General.

Adicionalmente, el artículo 11 del Reglamento (**Apéndice n.° 20**), contiene un mandato para todas las empresas fiduciarias, por el cual deberán mantener a disposición de la SBS, entre otras, la siguiente información:

- a) Relación de los patrimonios fideicometidos que administran, indicando los fideicomitentes, fideicomisarios, factor fiduciario, clase de fideicomiso, composición del patrimonio fideicometido de cada uno de ellos, comisiones, finalidad y plazo del fideicomiso;
(Subrayado agregado)

Conforme a la normativa citada, el numeral 18.1 de la cláusula Décimo Octava citada, en cuanto a su extremo final que establece "(...) EL FACTOR FIDUCIARIO PODRÁ SER SUSTITUIDO POR EL FIDUCIARIO QUIEN DEBERÁ COMUNICAR OPORTUNAMENTE DICHA DESIGNACIÓN A LA SBS Y LAS DEMÁS PARTES DEL PRESENTE CONTRATO.", señala obligaciones contrarias al citado Reglamento (**Apéndice n.° 20**), norma dictada por la SBS conforme a sus atribuciones reguladas por el segundo párrafo del artículo 87 de la Constitución Política de 1993 (**Apéndice n.° 113**) y numeral 7 del artículo 349 de la Ley n.° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (**Apéndice n.° 15**); por lo que, siendo una norma de derecho público emitida por el órgano encargado de la regulación y supervisión de los sistemas financiero, de seguros, privado de pensiones y cooperativo de ahorro y crédito, así como de prevenir y detectar el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, resulta en consecuencia de obligatoria observancia y cumplimiento, adicionalmente es de mencionar que el Reglamento, es de aplicación al FMV S.A. al realizar operaciones en el ámbito financiero, como es la estructuración de fideicomisos.

Al respecto, se debe señalar que por memorando n.° 006-2023-FMV/OCI/AC1 de 20 de febrero de 2023 (**Apéndice n.° 114**) se solicitó a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales del FMV S.A., remita los nombres de los Factores Fiduciarios de los fideicomisos de "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita". En respuesta, la GPIS mediante memorando n.° 177-2023-FMV/GPIS de 23 de febrero de 2023 (**Apéndice n.° 115**), señala que (...) esta gerencia solicitará a Corfid Corporación Fiduciaria S.A. la documentación referida a los nombres de los Factores Fiduciarios de los fideicomisos (...). Luego la GPIS mediante memorando n.° 203-2023-FMV/GPIS de 2 de marzo de 2023 (**Apéndice n.° 115**), comunicó que se remitió al Fiduciario la Carta 130-2023-FMV-GPIS con la cual se realizó la solicitud de lo requerido por la comisión, indica además "A la fecha de la emisión del presente documento, no se ha tenido una respuesta formal a nuestro requerimiento."

Asimismo, con Oficio n.° 019-2023-FMV/OCI/AC1 de 7 de marzo de 2023 (**Apéndice n.° 116**), se solicitó los nombres de los Factores Fiduciarios de los fideicomisos de "Piura Bonita" y "Proyecto Villas de Alto Laran". En respuesta, con memorando n.° 241-2023-FMV/GPIS de 14 de marzo de 2023 (**Apéndice n.° 117**), la GPIS comunicó que mediante Carta n.° 166-2023-FMV_GPIS remitida a CORFID se solicitó información de lo requerido por la Comisión Auditora,

señala también: "A la fecha de emisión del presente documento, no se ha tenido una respuesta formal a nuestro requerimiento."

Posteriormente, mediante Oficio n.° 000067-2023-FMV/OCI-AC1 de 5 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 118**), se solicitó a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), remita copia fedateada de la comunicación cursada por el Fiduciario CORFID, informando sobre la designación del factor fiduciario por los fideicomisos de administración y garantía, estructurados por el FMV S.A. por los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán 2 – FMV". En respuesta, mediante Oficio n° 29238-2023-SBS de 7 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 119**), la SBS informó: "(...) de conformidad con la búsqueda realizada por el Departamento de Registros de este Organismo Supervisor en nuestros Sistemas de Gestión Documental (SISGED) y en el Registro de Fideicomisos- que el único fideicomiso que se pudo encontrar fue el Fideicomiso Barranca Bonita, registrado con código 3849; por lo que, se adjunta la comunicación remitida por CORFID designando al factor fiduciario. Finalmente, en cuanto a los demás fideicomisos en consulta, le informamos que con los datos proporcionados no se encontraron registros; por lo que, a fin de agotar la búsqueda correspondiente, agradeceremos nos brinden los datos del fideicomitente y fideicomisario".

Por Oficio n.° 00071-2023-FMV/OCI-AC1 de 14 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 120**) dirigido a la SBS, se comunica que "(...) en atención a la indicación (...) se han incluido los datos del fideicomitente y fideicomisario, los que se proporcionan en anexo adjunto (...). En tal sentido, (...) se solicita disponer a quien corresponda remitir **copia fedateada** de (...) La comunicación cursada por el fiduciario CORFID Corporación Fiduciaria S.A. informando sobre la designación del factor fiduciario de cada fideicomiso de administración y garantía estructurado por el FMV S.A. detallado en el anexo adjunto." La SBS con Oficio n.° 35569-2023-SBS, 5 de julio de 2023 (**Apéndice n.° 121**), comunica "(...) debemos informarle –de conformidad con la búsqueda realizada por el Departamento de Registros de este Organismo Supervisor en nuestros Sistemas de Gestión Documental (SISGED) y en el Registro de Fideicomisos-, que respecto al primer extremo de su pedido, únicamente podemos proporcionarle copia certificada de la comunicación remitida por CORFID designando al factor fiduciario del Fideicomiso Barranca Bonita con código 3849, no contamos con información relacionada a los otros contratos de fideicomiso en consulta, habiéndose agotado la búsqueda con los datos proporcionados".

Al respecto, es de indicar que el fiduciario designó al factor fiduciario del Proyecto Barranca Bonita y no cumplió con designar a los factores fiduciarios de los otros cinco (5) proyectos, incumpliendo la cláusula 18.1 citada. Es decir, el Fiduciario no ha cumplido con designar al Factor Fiduciario; como se corrobora con la comunicación efectuada por la SBS a través del Oficio n.° 35569-2023-SBS de 5 de julio de 2023, (**Apéndice n.° 121**) el cual, en su tercer párrafo, informa a la Comisión Auditora que "(...) debemos informarle de conformidad con la búsqueda realizada por el Departamento de Registros de este Organismo Supervisor en nuestros Sistemas de Gestión Documental (SISGED) y en el Registro de Fideicomisos-, que respecto al primer extremo de su pedido, únicamente podemos proporcionarle copia certificada de la comunicación remitida por CORFID designando al factor fiduciario del Fideicomiso Barranca Bonita con código 3849, no contamos con información relacionada a los otros contratos de fideicomiso en consulta, habiéndose agotado la búsqueda con los datos proporcionados." (Subrayado agregado).

Debe considerarse que, el no designar al Factor Fiduciario en el plazo señalado, los proyectos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Piura Bonita" y "Villas del Alto Larán", careciendo de este hasta la fecha, reviste gravedad, por la necesidad de contar con una persona natural designada por el fiduciario para la administración del patrimonio fideicomitado en cada fideicomiso; y por ende, del encargado de hacer cumplir las obligaciones correspondientes al promotor, supervisor y constructor. Cabe indicar, que no se advierte que el personal responsable de GPIS y GG del FMV S.A. haya exigido se cumpla con la designación de los Factores Fiduciarios.

Los contratos de fideicomiso no establecen en su ANEXO 3 "Minuta de Compraventa de Bien Futuro" un monto de penalidad por día de retraso en la entrega de vivienda.

La omisión por parte del FMV S.A. de fijar un monto mínimo de penalidad por día de retraso en la entrega de vivienda en el ANEXO 3 "Minuta de Compraventa de Bien Futuro", conllevó a que, en el momento de llenar y consignar montos por concepto de penalidad por retraso de entrega, los Promotores de los tres proyectos fijen como penalidad, la suma de "CERO (0) SOLES por día" por lo que los incumplimiento en los plazos previstos para la entrega de las viviendas no tendría ninguna sanción o penalidad para el Promotor, facilitando: i) El incumplimiento de los plazos contractuales, y; ii) Que se reprogramen los plazos de entrega de las VIS sin mayor justificación ni sanción.

Al respecto, el Código Civil peruano regula en su artículo 1342³⁸ (Apéndice n.º 11), el objeto y aplicación de las cláusulas penales en los contratos de naturaleza civil. Al respecto, Castillo Freyre y Osterling Parodi³⁹ señalan que las cláusulas penales tienen finalidad indemnizatoria y compulsiva, señalando en cuanto a su finalidad indemnizatoria que, (...) *"la función indemnizatoria debe ser apreciada única y exclusivamente como el avalúo anticipado de los daños y perjuicios que el incumplimiento pudiera causar. Esto equivale a decir que, en teoría, es la penalidad convenida –y no los daños y perjuicios realmente causados– la que deberá considerarse como monto indemnizatorio por pagar."* En cuanto a su finalidad compulsiva, estos autores se remiten a Giorgi, quien sostiene que, *"Cuando se pacta una cláusula penal se añade al contrato una convención accesoria, por la que el deudor que deja de cumplir su promesa principal, queda tenido a dar alguna cosa al acreedor para compensarlo de la pérdida que produce la falta de ejecución del contrato. La finalidad de la cláusula penal es reforzar el vínculo contractual y establecer una indemnización convencional."*

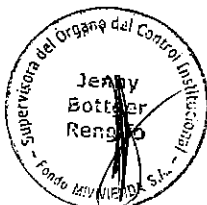
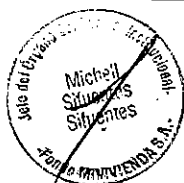
Considerando que el FMV S.A. es una empresa del Estado, de derecho privado, esto es, una entidad pública, a fin de cautelar los intereses del Grupo Familiar Beneficiario para obtener una vivienda de interés social y velar por el buen uso de BFH que administra, debió consignar un monto de penalidad por la demora en la entrega de las VIS.

La omisión del FMV S.A. de fijar un monto mínimo por concepto de "Penalidad por retraso de entrega", y fijar, en un caso, una penalidad de cero (0) soles por día, ha conllevado a que los Promotores fijen por este concepto, la suma de "CERO (0) SOLES por día" (S/ 0.00), monto que carece de: i) Objetividad, en tanto no establece suma alguna por concepto de "Penalidad por retraso de entrega"; ii) Razonabilidad, por cuanto no resulta afín al objetivo del programa Techo Propio, que es, *"Promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas."* (R.M. n.º 054-2002-VIVIENDA. Artículo 1, literal "a"); y, iii) Congruencia, por cuanto fijar una penalidad ascendente a "CERO (0) SOLES por día" no guarda una mínima relación entre la finalidad de la cláusula de penalidad (y, por ende, su finalidad indemnizatoria y compulsiva) a que se refiere el artículo 1341 del Código Civil (Apéndice n.º 11). Los aspectos comentados se muestran en el cuadro siguiente:

³⁸ Artículo 1342.- Cuando la cláusula penal se estipula para el caso de mora o en seguridad de un pacto determinado, el acreedor tiene derecho para exigir, además de la penalidad, el cumplimiento de la obligación (Apéndice n.º 11). (Subrayado agregado).

³⁹ Castillo Freyre, Mario y Osterling Parodi, Felipe. La funcionalidad de la cláusula penal. Ius et Praxis, Revista de la Facultad de Derecho. Universidad de Lima. (file:///C:/Users/auoci01/Downloads/939-Texto%20del%20art%C3%ADculo-3087-1-10-20161216.pdf)

0078



- 18.1 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 9° DEL REGLAMENTO, EL FIDUCIARIO DESIGNARÁ —DENTRO DE LOS QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO SIGUIENTES A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO— AL FACTOR FIDUCIARIO, QUIEN ASUMIRÁ LA CONDUCCIÓN Y LA RESPONSABILIDAD POR LA REALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES Y CONTRATOS QUE SE RELACIONAN CON EL MISMO. EL FACTOR FIDUCIARIO PODRÁ SER SUSTITUIDO POR EL FIDUCIARIO QUIEN DEBERÁ COMUNICAR OPORTUNAMENTE DICHA DESIGNACIÓN A LA SBS Y LAS DEMÁS PARTES DEL PRESENTE CONTRATO. =====
- 18.2 LA DESIGNACIÓN DEL FACTOR FIDUCIARIO SERÁ PUESTA EN CONOCIMIENTO DE LA SBS DENTRO DE LOS QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO POSTERIORES A LA FECHA DE EFECTUADA LA DESIGNACIÓN. LA SBS PODRÁ REMOVER AL FACTOR FIDUCIARIO, DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES APLICABLES, MEDIANTE RESOLUCIÓN DEBIDAMENTE FUNDAMENTADA. =====
- 18.3 EL FIDUCIARIO SERÁ SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE DE LOS ACTOS QUE, RESPECTO DEL FIDEICOMISO QUE SE CONSTITUYE MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, PRACTIQUE EL FACTOR FIDUCIARIO. =====
- (...)

===== ANEXO 3 =====
CONTRATOS DE TRANSFERENCIA
[CONFIRMAR POR EL FIDEICOMITENTE]
MINUTA DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO

SEÑOR NOTARIO: =====
SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN LAS PARTES CUYOS DATOS FIGURAN EN LOS NUMERALES I Y II DEL ANEXO I REFERIDO A LAS ESPECIFICACIONES GENERALES QUE INTEGRA LA PRESENTE MINUTA, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

PRIMERA.- ANTECEDENTES =====

(...)

VII. ENTREGA DE LA VIVIENDA =====

A) PLAZO DE ENTREGA _____ MESES DESDE EL DESEMBOLSO DEL BFH.
B) PENALIDAD POR RETRASO EN LA ENTREGA _____ SOLES POR DÍA.
FIRMADO: EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR.
(...)

===== ANEXO 15 =====

LISTA DE EMPRESAS AUDITORAS =====

1. PRICE WATERHOUSE COOPERS =====
2. KPMG =====
3. BDO =====
4. DELOITTE & TOUCHE =====
5. ERNST & YOUNG =====

(...)

Fuente: Archivos digitales de minutas y testimonios remitidos con Memorando N°203-2023-FMV/GPIS de 2 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 115)

Elaboración: Comisión de Auditoría

Actuaciones de la Sra. Luz Mayhua Elquera en la elaboración de los contratos de fideicomisos

Cabe indicar, como ha sido señalado en los párrafos precedentes en el sentido que, durante la revisión y elaboración de los contratos en los que participó la Sra. Mayhua tenía vinculación con DEFINE Servicios SAC pues contaba con poderes de representación legal por parte de dicha empresa, otorgados desde el 18 de febrero de 2020, según Partida Registral N.°12486819, de la Zona Registral n.° IX-Sede Lima-Oficina Registral Lima (Apéndice n.° 112), tiene poderes para suscribir contratos de fideicomiso y sus respectivas adendas, así como autorizar transferencias de fondos mediante correos electrónicos.

Al respecto, en la referida partida desde el 2 de mayo de 2017, se acordó otorgarle poder a esta señora, conjuntamente con otras personas, "(...) para representar a la compañía en el ejercicio de la supervisión de los proyectos con contratos de fideicomiso en los que la compañía participe como supervisor o controller. (...) Esta representación consiste en la facultad de autorizar las transferencias de fondos mediante el envío de correos electrónicos o de acuerdo al procedimiento establecido en cada uno de los contratos de fideicomiso.", facultad de representación registrada en la Partida n.° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima (Apéndice n.° 112).

Asimismo, se advierte en la misma partida que, mediante sesión de Directorio de 5 de febrero de 2020, se acordó otorgarle poder a esta señora, conjuntamente con otras personas, "(...) para



representar a la compañía en el ejercicio de la supervisión de los proyectos con contratos de fideicomiso en los que la compañía participe como supervisor o controller. (...) Esta representación consiste en la facultad de poder suscribir los contratos de fideicomiso y sus respectivas adendas en representación de la compañía además de autorizar las transferencias de fondos mediante el envío de correos electrónicos de acuerdo al procedimiento establecido en cada uno de los contratos de fideicomiso." Siguiendo el tracto registral, esta facultad de representación se encuentra debidamente registrada en la Partida n.° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (Apéndice n.° 112).

Cabe resaltar, que, a través de esta misma sesión de Directorio de 2 de mayo de 2020, se acordó otorgar facultades de representación legal a favor del señor Richard Paolo Meza Roque, con DNI n.° 44573828, "(...) para representar a la compañía en el ejercicio de la supervisión de los proyectos con contratos de fideicomiso en los que la compañía participe como supervisor o controller (...). Esta representación consiste en la facultad de poder suscribir los contratos de fideicomiso y sus respectivas adendas en representación de la compañía además de autorizar las transferencias de fondos mediante el envío de correos electrónicos de acuerdo al procedimiento establecido en cada uno de los contratos de fideicomiso." Siendo que fue Richard Paolo Meza Roque, la persona que suscribió los Contratos de Fideicomiso de Administración y Garantía (Contratos de Fideicomiso), en representación de DEFINE, también suscritos con el FMV S.A. y las empresas Markagroup S.A.C., CORFID, entre otras personas, por los proyectos inmobiliarios objeto de análisis.

Este hecho se hace manifiesto cuando se gestionan los contratos de los fideicomisos, pues en los proyectos de estos, se consigna los poderes del representante de Define Servicios SAC a favor del Sr. Richard Paolo Meza Roque, mientras que, en la misma **Partida Registral n.° 12486819 (Apéndice n.° 112)**, constan los poderes de la Sra. Mayhua, los cuales debieron ser advertidos y observados por parte de los servidores y funcionarios del FMV S.A. que participaron en la revisión de los referidos contratos toda vez que dicho asiento registral consta en la misma página; tampoco por las otras partes, partícipes de estas revisiones, como el Fiduciario, Markagroup S.A.C. y el mismo DEFINE Servicios S.A.C.

Adicionalmente a ello, en los contratos cuyos borradores se gestionaron, en su última versión indica en la cláusula Diecinueve referida a las **NOTIFICACIONES Y DOMICILIO**, que: "(...) LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE:

19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

(...)

FMV:	HERNANDO CARPIO LUCAS SARMIENTO LUZ MAYHUA
------	--

(...)

19.2 MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE Y A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES PARA AQUELLAS COMUNICACIONES EXCLUSIVAMENTE OPERATIVAS Y QUE NO SE REFIERAN A TEMAS QUE PUEDAN DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

(...)

FMV:	HCARPIO@MIVIVIENDA.COM.PE LMAYHUA@MIVIVIENDA.COM.PE
------	--

TVARGAS@MIVIVIENDA.COM.PE

Como se puede advertir, no sólo se mencionó el número de Partida Registral, sino también se consignó expresamente el nombre de Luz Mayhua, en calidad de personal del FMV S.A. con quien se debía tratar cualquier comunicación oficial referida a los contratos de fideicomiso, por lo que su nombre es claramente identificable apareciendo ambos en la **Partida Registral n.º 12486819 (Apéndice n.º 112)** como se muestra en la imagen siguiente:

Imagen n.º 7

Partida Registral N.º 12486819

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12486819

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
DEFINE SERVICIOS S.A.C.**

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
C00007

OTORGAMIENTO DE PODERES

POR SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 05/02/2020 SE ACORDÓ:

1.- OTORGAR PODERES A LAS PERSONAS INDICADAS A CONTINUACIÓN PARA REPRESENTAR A LA COMPAÑÍA EN EL EJERCICIO DE LA SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS CON CONTRATOS DE FIDEICOMISO EN LOS QUE LA COMPAÑÍA PARTICIPE COMO SUPERVISOR O CONTROLLER:

- LUZ DELFINA MAYHUA ELGUERA CON D.N.I. N°46858488
- ABIGAIL TERESA VILLA GAMARRA CON D.N.I. N°10808205
- RICHARD PAOLO MEZA ROQUE CON N°44573828.

ESTA REPRESENTACIÓN CONSISTE EN LA FACULTAD DE PODER SUSCRIBIR LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO Y SUS RESPECTIVAS ADENDAS EN REPRESENTACIÓN DE LA COMPAÑÍA ADEMÁS DE AUTORIZAR LAS TRANSFERENCIAS DE FONDOS MEDIANTE EL ENVÍO DE CORREOS ELECTRÓNICOS DE ACUERDO AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN CADA UNO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO.

MEDIANTE COPIA CERTIFICADA DE FECHA 13/02/2020 EMITIDA POR EL NOTARIO DE LIMA FREDDY SALVADOR CRUZADO RÍOS. EL ACTA CONSTA A FOJAS 31 DEL LIBRO DE ACTAS DE DIRECTORIO N°1, LEGALIZADO POR EL NOTARIO DE LIMA J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ CON FECHA 12/03/2013 BAJO EL N° 002132-13.

El título fue presentado el 18/02/2020 a las 03:37:41 PM horas, bajo el N° 2020-00441438 del Tomo Diario 0492, Derechos cobrados S/ 75.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00008799-372 00010457-372-LIMA, 05 de Marzo de 2020.

Las revisiones finales de los contratos de fideicomisos de los seis (6) proyectos y las personas que participaron en ellos se muestran en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 14

Versiones finales de los contratos de fideicomiso, que consignan la Partida Registral de los poderes del Sr. Richard Paolo Meza Roque representante Legal de Define Servicios S.A.C., y los que se encuentra los poderes otorgados por Define Servicios S.A.C. a la Sra. Luz Mayhua (Supervisora de Fideicomisos del FMV S.A., a esa fecha)

PROMOTOR	ACUERDO DEL COMITÉ DE RIESGOS	VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO			
PROYECTO	ACUERDO DEL DIRECTORIO	FECHA DE CORREO	DE:	DIRIGIDO A:	PROYECTO DE CONTRATO
Pradera de Cacatachi S.A.C	Acuerdo n.° 01-16CR-2021 de fecha 18/10/2021 (Apéndice n.° 78)	29/10/2021 (Apéndice n.° 122)	Marco Rojas Vargas - Asesor Legal CORFID	Luz Delfina Mayhua Elguera.	El CONTRATO señala: "(...) V. En calidad de SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° [...], con domicilio en [...], distrito de [...], provincia y departamento de Lima, debidamente representada por [...], identificada con DNI N° [...], según poderes inscritos en la partida electrónica N° [...] del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° [...], a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR".
Las Praderas de Cacatachi	Acuerdo del Directorio n.° 01-24D-2021 de fecha 20/10/2021 (Apéndice n.° 79)			El presente CONTRATO se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: (...) DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO (...) 19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO (...) FMV: Hernando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua (...) 19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: [***] (...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: hcarpio@mivivienda.com.pe lmayhua@mivivienda.com.pe tvargas@mivivienda.com.pe (...)"	
Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.	Acuerdo del Comité n.° 02-16CR-2021 de fecha 18/10/2021 (Apéndice n.° 78)	8/11/2021 (Apéndice n.° 122)	Marco Rojas Vargas - Asesor Legal CORFID	Richard Meza; Feijoo Mispireta, Christian; Italo Alejandro Arbulu Ortega. CC. a: Mayhua Elguera, Luz Delfina; Carpio Montoya, Hernando; Fernando	El CONTRATO señala: "(...) V. En calidad de SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida comandante Espinar N° 203, Piso 4, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su

PROMOTOR	ACUERDO DEL COMITÉ DE RIESGOS	VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO			
PROYECTO	ACUERDO DEL DIRECTORIO	FECHA DE CORREO	DE:	DIRIGIDO A:	PROYECTO DE CONTRATO
Chiclayo Bonito	Acuerdo del Directorio n.º 02-24D-2021 de fecha 20/10/2021 (Apéndice n.º 79)			Vivanco Luyo; Cesar Guerrero Rivera; Jose Zavala; Katherine Riveros Salazar; Marco Puppo Cabrera; Paloma Millones Bellido; Claudia Espinoza Uriarte; Cesar Abraham Sarmiento Torres; Consultas Legal Markagroup; Ana Vega Salinas; Gisella Matzunaga Méndez; Forero Monroe, Jose Carlos; Arciniega Perez Alcazar, Pablo Alberto; Sarmiento Lui, Lucas Luis.	apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificado con DNI N° 44573828, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR". El presente CONTRATO se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: (...) DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO (...) 19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO (...) FMV: <u>Hernando Carpio</u> <u>Lucas Sarmiento</u> <u>Luz Mayhua</u> (...) 19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: <u>hcarpio@mivivienda.com.pe</u> <u>lmayhua@mivivienda.com.pe</u> <u>tvargas@mivivienda.com.pe</u> (...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: <u>Hernando Carpio</u> <u>Lucas Sarmiento</u> <u>Luz Mayhua</u> (...)"
Markagroup Sur S.A.C.	Acuerdo del Comité n.º 03-16CR-2021 de fecha 18/10/2021 (Apéndice n.º 78)			Italo Alejandro Arbulu Ortega.	El CONTRATO señala: "(...) V. En calidad de SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida comandante Espinar N° 203, Piso 4. distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificada con DNI N° 44573828, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR". El presente CONTRATO se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: (...) DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO (...)
Lima Bonita	Acuerdo del Directorio n.º 03-24D-2021 de fecha 20/10/2021 (Apéndice n.º 79)	12/11/2021 (Apéndice n.º 122)	Ana Vega Salinas - CORFID	CC a: Mayhua Elguera, Luz Delfina; Marco Rojas Vargas; Cesar Abraham Sarmiento Torres; Consultas Legal Markagroup.	



PROMOTOR	ACUERDO DEL COMITÉ DE RIESGOS	VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO			
PROYECTO	ACUERDO DEL DIRECTORIO	FECHA DE CORREO	DE:	DIRIGIDO A:	PROYECTO DE CONTRATO
					19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO (...) FMV: Hemando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua (...) 19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: hcarpio@mivivienda.com.pe lmayhua@mivivienda.com.pe lvargas@mivivienda.com.pe (...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: Hemando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua (...)"
Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C.	Acuerdo del Comité n.º 02-20CR-2021 de fecha 7/12/2021 (Apéndice n.º 99)			Sarmiento Lui, Lucas Luis; Mayhua Elguera, Luz Delfina; Carpio Montoya, Hernando; Vargas Roa, Tiffani Emily.	El CONTRATO señala: "(...) V. En calidad de SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida comandante Espinar N° 203, Piso 4. distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificada con DNI N° 44573828, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR". El presente CONTRATO se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: (...) DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO (...) 19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO (...) FMV: Hemando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua (...) 19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: hcarpio@mivivienda.com.pe lmayhua@mivivienda.com.pe lvargas@mivivienda.com.pe
Barranca Bonita	Acuerdo del Directorio n.º 01-28D-2021 de fecha 7/12/2021 (Apéndice n.º 84)	21/12/2021 (Apéndice n.º 122)	Cristina Chuquisuta Herrera - Asesor Legal CORFID	CC a: Paloma Millones Bellido; Claudia Espinoza Uriarte; Greyci Mendoza Guillermo; Yesenia Uribe Munive; Marcela Utane Quevedo; Cris Higa; Marco Rojas Vargas; Katherine Riveros Salazar; Melissa Coral; Cesar Abraham Sarmiento Torres; Rosa Agreda; Marco Puppo Cabrera; Fernando Vivanco Luyo; Italo Alejandro Arbulu Ortega.	

PROMOTOR	ACUERDO DEL COMITÉ DE RIESGOS	VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO			
PROYECTO	ACUERDO DEL DIRECTORIO	FECHA DE CORREO	DE:	DIRIGIDO A:	PROYECTO DE CONTRATO
					(...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: Hernando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua (...)"
Desarrollos Inmobiliarios Nuevo Piura SAC	Acuerdo del Comité n.º 04-03CR-2022 de fecha 21/02/2022 (Apéndice n.º 100)			Gisella Matzunaga Méndez; Italo Alejandro Arbulu Ortega. CC a: Araceli Ximena Verastegui Duran; Marco Puppo Cabrera; Mayhua Elguera, Luz Delfina; Paloma Millones; Katherine Riveros Salazar; Fernando Vivanco Luyo; mzeza@define.com.pe; Melissa Coral; Claudia Espinoza Uriarte; Rosa Agreda Rincon; Greyci Mendoza Guillermo.	El CONTRATO señala: "(...) VI. En calidad de SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida comandante Espinar N° 203, Piso 4. distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificada con DNI N° 44573828, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR". La presente MODIFICACIÓN INTEGRAL se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: (...) DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO (...) 19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO (...) FMV: Patricia Heredia Lucas Sarmiento Luz Mayhua Cesar Salazar (...) 19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: lsarmiento@mivivienda.com.pe lmayhua@mivivienda.com.pe csalazars@mivivienda.com.pe pheredia@mivivienda.com.pe (...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: Lucas Sarmiento Luz Mayhua Cesar Salazar Patricia Heredia (...)"
Piura Bonita	Acuerdo del Directorio n.º 02-04D-2022 de fecha 22/02/2022 (Apéndice n.º 85)	7/04/2022 (Apéndice n.º 122)	Marco Rojas Vargas - Asesor Legal CORFID		



PROMOTOR	ACUERDO DEL COMITÉ DE RIESGOS	VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO			
PROYECTO	ACUERDO DEL DIRECTORIO	FECHA DE CORREO	DE:	DIRIGIDO A:	PROYECTO DE CONTRATO
Inmobiliaria Campanario S.A.C.	Acuerdo del Comité n.º 04-04CR-2022 de fecha 9/03/2022 (Apéndice n.º 101)			Gisella Matzunaga Méndez; Marco Puppo Cabrera; Araceli Ximena Verastegui Duran. CC a: Fernando Vivanco Luyo; Cotrina Mendoza, Marisol; Italo Alejandro Arbulu Ortega; Mayhua Elguera, Luz Delfina; Katherine Riveros Salazar, Rosa Agreda Rincon; Tabatha Weyne Flores; Edgar Becerra Oliva; rmeza@define.com.pe; Ana Collao Reaño; Ricardo Humberto Frias Pando; Greyci Mendoza Guillermo.	El CONTRATO señala: "(...) V. En calidad de SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida comandante Espinar N° 203, Piso 4. distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificada con DNI N° 44573828, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR". El presente CONTRATO se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: (...) DECIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO (...) 19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO (...) FMV: Hernando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua (...) 19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: hcarpio@mivivienda.com.pe lmayhua@mivivienda.com.pe lvargas@mivivienda.com.pe (...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: Hernando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua (...)"
Villas de Alto Laran- Etapa 2	Acuerdo del Directorio n.º 05-05D-2022 de fecha 9/03/2022 (Apéndice n.º 86)	7/04/2022 (Apéndice n.º 122)	Marco Rojas Vargas - Asesor Legal CORFID		

Fuente: memorando n.º 000508-2023-FMV/GPIS de fecha 9 de junio de 2023 (Apéndice n.º 122)

Elaboración: Comisión Auditora

Finalmente, los datos mencionados en la versiones finales de los borradores de los contratos de los seis (6) fideicomiso de administración y garantías suscritos por Markagroup SAC, sus subsidiarias "Pradera de Cacatachi S.A.C.", "Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.", "Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C.", "Markagroup Sur S.A.C.", "Inmobiliaria Campanario S.A.C.", "Desarrollos Inmobiliarios Nuevo Piura S.A.C."; el fiduciario CORFID Corporación Fiduciaria S.A.; el fideicomisario FMV S.A.; el Supervisor Define Servicios SAC, y la Depositaria Sada Angelica Goray Chong. se advierte en el numeral "V. EN CALIDAD DE SUPERVISOR", que se detalla lo siguiente: "(...) **DEFINE SERVICIOS S.A.C. (...) REPRESENTADA POR SU APODERADO EL SEÑOR RICHARD PAOLO MEZA ROQUE (...) SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N.º 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, QUIEN EN**



FIDEICOMISOS MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA																																																											
DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS: (...) FMV: <table border="1"><tr><td>HERNANDO CARPIO</td></tr><tr><td>LUCAS SARMIENTO</td></tr><tr><td>LUZ MAYHUA</td></tr></table> 19.2 MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE Y A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES PARA AQUELLAS COMUNICACIONES EXCLUSIVAMENTE OPERATIVAS Y QUE NO SE REFIERAN A TEMAS QUE PUEDAN DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: <table border="1"><tr><td>H</td></tr><tr><td>C</td></tr><tr><td>A</td></tr><tr><td>R</td></tr><tr><td>P</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>O</td></tr><tr><td>@</td></tr><tr><td>M</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>V</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>V</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>E</td></tr><tr><td>N</td></tr><tr><td>D</td></tr><tr><td>A</td></tr><tr><td>.</td></tr><tr><td>C</td></tr><tr><td>O</td></tr><tr><td>M</td></tr><tr><td>.</td></tr><tr><td>P</td></tr></table> 19.3 LAS ÚNICAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES SON: FMV: <table border="1"><tr><td>HERNANDO CARPIO</td></tr><tr><td>LUCAS SARMIENTO</td></tr><tr><td>LUZ MAYHUA</td></tr></table> (...)"	HERNANDO CARPIO	LUCAS SARMIENTO	LUZ MAYHUA	H	C	A	R	P	I	O	@	M	I	V	I	V	I	E	N	D	A	.	C	O	M	.	P	HERNANDO CARPIO	LUCAS SARMIENTO	LUZ MAYHUA	GARANTÍA (EN ADELANTE, EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN: (...) V. EN CALIDAD DE SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., CON RUC N° 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NRO. 203, PISO 4. DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU APODERADO EL SEÑOR RICHARD PAOLO MEZA ROQUE, IDENTIFICADA CON DNI N° 44573828, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ EL "SUPERVISOR". EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA SEGÚN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES: (...) DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE: 19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS: (...) FMV: <table border="1"><tr><td>HERNANDO CARPIO</td></tr><tr><td>LUCAS SARMIENTO</td></tr><tr><td>LUZ MAYHUA</td></tr></table> 19.2 MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE Y A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES PARA AQUELLAS COMUNICACIONES EXCLUSIVAMENTE OPERATIVAS Y QUE NO SE REFIERAN A TEMAS QUE PUEDAN DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: <table border="1"><tr><td>H</td></tr><tr><td>C</td></tr><tr><td>A</td></tr><tr><td>R</td></tr><tr><td>P</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>O</td></tr><tr><td>@</td></tr><tr><td>M</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>V</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>V</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>E</td></tr><tr><td>N</td></tr><tr><td>D</td></tr><tr><td>A</td></tr><tr><td>.</td></tr><tr><td>C</td></tr><tr><td>O</td></tr><tr><td>M</td></tr><tr><td>.</td></tr><tr><td>P</td></tr></table> 19.3 LAS ÚNICAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES SON: FMV: <table border="1"><tr><td>[***]</td></tr></table> (...)"	HERNANDO CARPIO	LUCAS SARMIENTO	LUZ MAYHUA	H	C	A	R	P	I	O	@	M	I	V	I	V	I	E	N	D	A	.	C	O	M	.	P	[***]
HERNANDO CARPIO																																																											
LUCAS SARMIENTO																																																											
LUZ MAYHUA																																																											
H																																																											
C																																																											
A																																																											
R																																																											
P																																																											
I																																																											
O																																																											
@																																																											
M																																																											
I																																																											
V																																																											
I																																																											
V																																																											
I																																																											
E																																																											
N																																																											
D																																																											
A																																																											
.																																																											
C																																																											
O																																																											
M																																																											
.																																																											
P																																																											
HERNANDO CARPIO																																																											
LUCAS SARMIENTO																																																											
LUZ MAYHUA																																																											
HERNANDO CARPIO																																																											
LUCAS SARMIENTO																																																											
LUZ MAYHUA																																																											
H																																																											
C																																																											
A																																																											
R																																																											
P																																																											
I																																																											
O																																																											
@																																																											
M																																																											
I																																																											
V																																																											
I																																																											
V																																																											
I																																																											
E																																																											
N																																																											
D																																																											
A																																																											
.																																																											
C																																																											
O																																																											
M																																																											
.																																																											
P																																																											
[***]																																																											

Superintendencia del Órgano del Control Institucional
Fondo MIVAPENDA S.A.
Jenny Botto
Rendón

Órgano de Control Institucional
- Fondo MIVIVIENDA S.A. -
Betty
Zenteno
Gonzales



LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE:

Auditoría de Cumplimiento al Fondo Mivivienda S.A.- San Isidro- Lima- Lima
Periodo de 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2022



FIDEICOMISOS - MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA	
de las personas señaladas en esta sección, de acuerdo con el procedimiento siguiente:	12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.
19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO. Dichas comunicaciones se reputarán recibidas en la fecha en que lo indique el cargo o sello de recepción de las mismas, con la fecha, nombre y firma o visto de la persona que las recibe. Las cartas deberán ir dirigidas a las siguientes personas:	(...)
(...)	MINUTA
FMV: Hernando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua	SEÑOR NOTARIO:
(...)	SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA EN LA CUAL CONSTE LA MODIFICACIÓN INTEGRAL A UN CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA (EN ADELANTE, LA "MODIFICACIÓN INTEGRAL") QUE CELEBRAN:
(...)	(...)
19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:	V. EN CALIDAD DE SUPERVISOR:
(...)	DEFINE SERVICIOS S.A.C., CON RUC N° 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NRO. 203, PISO 4. DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU APODERADO EL SEÑOR RICHARD PAOLO MEZA ROQUE, IDENTIFICADA CON DNI N° 44573828, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ EL "SUPERVISOR".
FMV: hcarpio@mivivienda.com.pe lmayhua@mivivienda.com.pe lvargas@mivivienda.com.pe	EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA SEGÚN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES:
(...)	(...)
19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:	DECIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO
(...)	LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE:
FMV: Hernando Carpio Lucas Sarmiento Luz Mayhua	19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS:
(...)	(...)
(...)	FMV: HERNANDO CARPIO LUCAS SARMIENTO LUZ MAYHUA
(...)	19.2 MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE Y A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES PARA AQUELLAS COMUNICACIONES EXCLUSIVAMENTE OPERATIVAS Y QUE NO SE REFIERAN A TEMAS QUE PUEDAN DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:
(...)	(...)
(...)	FMV: HCARPIO@MIVIVIENDA.COM.PE LMAYHUA@MIVIVIENDA.COM.PE

FIDE COMISOS - MINUTA Y ESCRITURA PUBLICA

TVARGAS@MIVIVIENDA.COM.P

(...)

19.3 LAS ÚNICAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES SON:

FMV:	HERNANDO CARPIO LUCAS SARMIENTO LUZ MAYHUA
------	--

Eldersomiso Nuevo San Bartolo - EMV Proyecto Barranca Bonita

Minute

Escritura Pública

KARDEX n° 36305 (Apéndice n.° 80)
Fecha de Suscripción: 12/01/2022

"Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste el **CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA** (en adelante, **"EL CONTRATO"**) que celebran:

(...)
V. En calidad de SUPERVISOR:

DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida Comandante Espinar N° 203, Piso 4. Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificada con DNI N° 44573828, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el **"SUPERVISOR"**.

El presente CONTRATO se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:
(...)

DECIMO NOVENA: NOTIFICACIONES
Y DOMICILIO

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en esta sección, de acuerdo con el procedimiento siguiente:

19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO. Dichas comunicaciones se reputarán recibidas en la fecha en que lo indique el cargo o sello de recepción de las mismas, con la fecha, nombre y firma o visto de la persona que las recibe. Las cartas deberán ir dirigidas a las siguientes personas:

FMV:	Hernando Carpio
	Lucas Sarmiento
	Luz Mayhua

19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

Escritura 033, KARDEX n° 36305, Minuta 026, REG.: 04-05
(Apéndice n.º 80)

Fecha de Suscripción: 4/02/2022

**FIDECOMISO DE ADMINISTRACION Y GARANTIA
QUE OTORGA: INMOBILIARIA NUEVO SAN BARTOLO S.A.C.,
CORFID CORPORACION FIDUCIARIA S.A.,
FONDO MIVIVIENDA S.A., - MARKAGROUP S.A.C.,
COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PACIFICO
SADA ANGELICA GORAY CHONG Y DEFINE SERVICIOS S.A.C.**

“PRIMER”

MCMC

"INTRODUCCION.- EN LA CIUDAD DEL CALLAO A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, ANTE MI DR. FRANCISCO JAVIER VILLAVICENCIO CARDENAS, NOTARIO DE ESTA CIUDAD, REGISTRADO EN EL COLEGIO DE NOTARIOS DEL CALLAO BAJO EL NUMERO VEINTISEIS; =====

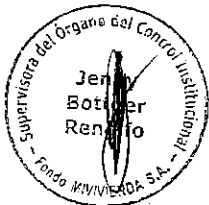
(...)
RICHARD PAOLO MEZA ROQUE.- NACIONALIDAD PERUANA;
IDENTIFICADA CON DNI N° **44573828**, ESTADO CIVIL SOLTERO,
OCUPACION EMPRESARIO, CON DOMICILIO AVENIDA ASEO LA
REPUBLICA, DISTRITO SANTIAGO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA
Y DEPARTAMENTO LIMA, QUIEN PROCEDE EN
REPRESENTACION DE **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, SEGÚN
PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°
12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.

SEÑOR NOTARIO: FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS.

SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA EN LA CUAL CONSTE EL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA (EN ADELANTE, EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN:

EN CALIDAD DE SUPERVISOR:

DEFINE SERVICIOS S.A.C., CON RUC N° 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NRO. 203, PISO 4. DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU APODERADO EL SEÑOR **RICHARD PAOLO MEZA ROQUE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 44573828, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ EL **"SUPERVISOR"**



FIDEICOMISOS - MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA	
FMV: <u>hcarpio@mivivienda.com.pe</u> <u>lmayhua@mivivienda.com.pe</u> <u>tvargas@mivivienda.com.pe</u> (...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: <u>Hernando Carpio</u> <u>Lucas Sarmiento</u> <u>Luz Mayhua</u> (...)"	EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA SEGÚN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES: (...) DECIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO. LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE: 19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS: ===== (...) FMV: <u>Hernando Carpio</u> <u>Lucas Sarmiento</u> <u>Luz Mayhua</u> (...) 19.2 MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE Y A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES PARA AQUELLAS COMUNICACIONES EXCLUSIVAMENTE OPERATIVAS Y QUE NO SE REFIERAN A TEMAS QUE PUEDAN DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: ===== (...) FMV: <u>hcarpio@mivivienda.com.pe</u> <u>lmayhua@mivivienda.com.pe</u> <u>tvargas@mivivienda.com.pe</u> (...) 19.3 LAS ÚNICAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES SON: FMV: <u>Hernando Carpio</u> <u>Lucas Sarmiento</u> <u>Luz Mayhua</u> (...)"
Fideicomiso: <u>Piura Bonita</u> Proyecto: <u>"Piura Bonita"</u>	
Minuta	Escritura Pública
KARDEX n° 37246 (Apéndice n.° 81) Fecha de Suscripción: 5/05/2022 "Señor Notario: Sírvese usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste el CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA (en adelante, "MODIFICACIÓN INTEGRAL") que celebran: (...) VI. En calidad de SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida Comandante Espinar N° 203, Piso 4. Distrito de	Escritura 706, KARDEX n° 37246, Minuta 583, REG.: 42-43 (Apéndice n.° 81) Fecha de Suscripción: 15/06/2022 ESCRITURA PUBLIDA DE CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACION Y GARANTIA QUE OTORGA: DESARROLLOS INMOBILIARIOS NUEVO PIURA S.A.C. CORFID CORPORACION FIDUCIARIA S.A., FONDO MIVIVIENDA S.A. MARKAGROUP S.A.C., COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PACIFICO, SADA ANGELICA GORAY CHONG DEFINE SERVICIOS S.A.C.

“PRIMER”

[illegible]

"INTRODUCCIÓN.- EN LA CIUDAD DEL CALLAO A LOS CINCO DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, ANTE MI DR. FRANCISCO JAVIER VILLAVICENCIO CARDENAS; NOTARIO DE ESTA CIUDAD, REGISTRADO EN EL COLEGIO DE NOTARIOS DEL CALLAO BAJO EL NUMERO VEINTISEIS;

COMPARECEN.

(...)
RICHARD PAOLO MEZA ROQUE.- NACIONALIDAD PERUANA,
IDENTIFICADA CON DNI N° **44573828**, ESTADO CIVIL SOLTERO,
OCUPACION EMPRESARIO, CON DOMICILIO AVENIDA ASEO LA
REPUBLICA, DISTRITO SANTIAGO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA
Y DEPARTAMENTO LIMA, QUIEN PROCEDE EN
REPRESENTACION DE **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, SEGÚN
PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°
12436819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.

MINUTA

SEÑOR NOTARIO: FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS.

SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA EN LA CUAL CONSTE EL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA (EN ADELANTE, EL "MODIFICACIÓN INTEGRAL") QUE CELEBRAN:=====

VI EN CALIDAD DE SUPERVISOR:

DEFINE SERVICIOS S.A.C., CON RUC N° 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NRO. 203, PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU APODERADO EL SEÑOR **RICHARD PAOLO MEZA ROQUE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 44573828, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ EL "SUPERVISOR".

EL PRESENTE MODIFICACIÓN INTEGRAL SE CELEBRA SEGÚN
LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CLÁUSULAS
SIGUIENTES: =====

DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE:

19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificada con DNI N° 44573828, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el **"SUPERVISOR"**.

La presente MODIFICACIÓN INTEGRAL se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

DECIMO NOVENA: NOTIFICACIONES
Y DOMICILIO

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en esta sección, de acuerdo con el procedimiento siguiente:

19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la introducción de este CONTRATO. Dichas comunicaciones se reputarán recibidas en la fecha en que lo indique el cargo o sello de recepción de las mismas, con la fecha, nombre y firma o visto de la persona que las recibe. Las cartas deberán ir dirigidas a las siguientes personas:

FMV:	Patricia Heredia
	Lucas Sarmiento
	Luz Mayhua
	Cesar Salazar

19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se referan a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

FMV:	sarmiento@mivivienda.com.pe lmayhua@mivivienda.com.pe csalazars@mivivienda.com.pe pheredia@mivivienda.com.pe
------	--

19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

FMV:	Lucas Sarmiento Luz Mayhua Cesar Salazar Patricia Heredia
------	--



FIDEICOMISOS - MINUTAY ESCRITURA PUBLICA

FMV:	PATRICIA HEREDIA LUCAS SARMIENTO LUZ MAYHUA CESAR SALAZAR
------	--

19.2 MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE Y A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES PARA AQUELLAS COMUNICACIONES EXCLUSIVAMENTE OPERATIVAS Y QUE NO SE REFIERAN A TEMAS QUE PUEDAN DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

FMV:	LSARMIENTO@MIVIVIEN
	DA.COM.PE
	LMAYHUA@MIVIVIENDA.
	COM.PE
	CSALAZARS@MIVIVIEND
	A.COM.PE
	PHREDIA@MIVIVIENDA
	.COM.PE

(...)

19.3 LAS ÚNICAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES SON:

FMV:	LUCAS SARMIENTO LUZ MAYHUA CESAR SALAZAR PATRICIA HEREDIA
------	--

$$(\dots)^{\mathbb{R}}$$

Fideicomiso Villas de Alto Laran 2- FMV Proyecto Villas de Alto Laran- Etapa 2

控制的工作

KARDEX nº 37140 (Apéndice n.º 82)
Fecha de Suscripción: 21/04/2022

"Señor Notario:
Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste el CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA (en adelante, el "CONTRATO") que celebran:

V. En calidad de SUPERVISOR:

DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida Comandante Espinar N° 203, Piso 4. Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado el señor Richard Paolo Meza Roque, identificada con DNI N° 44573928, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el **"SUPERVISOR"**.

EL presente CONTRATO se celebra según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

(...)
DECIMO NOVENA:
Y DOMICILIO

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en esta sección, de acuerdo con el procedimiento siguiente:

19.1 Mediante cartas simples o notariales, entregadas en los domicilios señalados en la

Escritura Pública

Escritura 622, KARDEX nº 37140, Minuta 516, REG.: 36-37
(Apéndice n.º 82)
Fecha de Suscripción: 19/05/2022

ESCRITURA PUBLICA DE

**CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACION Y
GARANTIA
QUE OTORGA: INMOBILIARIA CAMPANARIO S.A.C.,
CORFID CORPORACION FIDUCIARIA S.A.,
FONDO MIVIVIENDA S.A., - MARKAGROUP S.A.C.,
ITALO ALEJANDRO ARBULU ORTEGA Y DEFINE SERVICIOS
S.A.C.**

"PRIMER"

MCMCMMCMCMMCMCMMCMCMMCMCMMCMC

"INTRODUCCIÓN.- EN LA CIUDAD DEL CALLAO A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, ANTE MI DR. FRANCISCO JAVIER VILLAVICENCIO CARDENAS, NOTARIO DE ESTA CIUDAD, REGISTRADO EN EL COLEGIO DE NOTARIOS DEL CALLAO BAJO EL NUMERO VEINTISEIS:

COMPARECEN.

(...)
RICHARD PAOLO MEZA ROQUE- NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DNI N° **44573828**, ESTADO CIVIL SOLTERO, OCUPACION EMPRESARIO, CON DOMICILIO AVENIDA ASEO LA REPUBLICA, DISTRITO SANTIAGO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° **12486819** DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.

(...)



FIDEICOMISOS MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA	
introducción de este CONTRATO. Dichas comunicaciones se reputarán recibidas en la fecha en que lo indique el cargo o sello de recepción de las mismas, con la fecha, nombre y firma o visto de la persona que las recibe. Las cartas deberán ir dirigidas a las siguientes personas: (...) FMV: <u>Hernando Carpio</u> <u>Lucas Sarmiento</u> <u>Luz Mayhua</u> (...) 19.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones para aquellas comunicaciones exclusivamente operativas y que no se refieran a temas que puedan dar lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: <u>hcarpio@mivivienda.com.pe</u> <u>lmayhua@mivivienda.com.pe</u> <u>lvargas@mivivienda.com.pe</u> (...) 19.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son: FMV: <u>Hernando Carpio</u> <u>Lucas Sarmiento</u> <u>Luz Mayhua</u> (...)*	MINUTA SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA EN LA CUAL CONSTE EL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA (EN ADELANTE, EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN: (...) V. EN CALIDAD DE SUPERVISOR: DEFINE SERVICIOS S.A.C., CON RUC N° 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NRO. 203, PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU APODERADO EL SEÑOR RICHARD PAOLO MEZA ROQUE, IDENTIFICADA CON DNI N° 44573828, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ EL "SUPERVISOR". EL PRESENTE MODIFICACIÓN INTEGRAL SE CELEBRA SEGÚN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES: ===== (...) DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO. LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE: ===== 19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS: ===== (...) FMV: <u>HERNANDO CARPIO</u> <u>LUCAS SARMIENTO</u> <u>LUZ MAYHUA</u> (...) 19.2 MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE Y A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES PARA AQUELLAS COMUNICACIONES EXCLUSIVAMENTE OPERATIVAS Y QUE NO SE REFIERAN A TEMAS QUE PUEDAN DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: (...) FMV: <u>hcarpio@mivivienda.com.pe</u> <u>lmayhua@mivivienda.com.pe</u> <u>lvargas@mivivienda.com.pe</u> (...) 19.3 LAS ÚNICAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES SON: FMV: <u>HERNANDO CARPIO</u> <u>LUCAS SARMIENTO</u> <u>LUZ MAYHUA</u> (...)*

Fuente: Memorandos n.° 203 y 241-2023-FMV/GPIS de 2 y 14 de marzo de 2023 (Apéndices n.°s 115 y 117).
Elaboración: Comisión Auditora.



Fianza solidaria personal de SADA GORAY, no precisa los bienes de su titularidad en poder del FMV S.A. que respalden dicha garantía.

Las fianzas solidarias personales recibidas de Sada Goray a favor del FMV S.A. no indica en su contenido la relación de bienes muebles o inmuebles, cuentas o valores, hacia los cuales se pueda accionar con el objeto de cubrir "(...) cualquier desfase de caja, imprevisto que genere mayores costos al proyecto inmobiliario o posibles eventos de incumplimiento, (...)", en el fideicomiso.

La omisión advertida constituye, por tanto, el incumplimiento del FMV S.A. de exigir que las garantías recibidas en atención de los establecido por el Directorio cumplan las condiciones y características reguladas en el Código Civil que permita su ejecución inmediata para la continuidad del fideicomiso, impidiendo que se cuente con un instrumento legal que le permita ejecutar satisfactoriamente la citada garantía.

Al respecto, el artículo 1868 del Código Civil vigente (**Apéndice n.º 11**), establece que, "Por la fianza, el fiador se obliga frente al acreedor a cumplir determinada prestación, en garantía de una obligación ajena, si ésta no es cumplida por el deudor."

Por su naturaleza, "(...) la fianza otorga al acreedor una mayor posibilidad de satisfacer el interés del acreedor, si bien, a través de un tercero, puesto que el fiador garantiza el mismo resultado establecido en la relación obligatoria originaria y pone a disposición del acreedor otro patrimonio, además que el del deudor, como garantía genérica. El fiador se diferencia del tercero que garantiza una obligación ajena mediante el otorgamiento de una garantía real en que este no asume obligación alguna, sino que se limita a afectar un bien de su propiedad a la satisfacción de un crédito ajeno."⁴⁰ En tal sentido y, siguiendo a Barchi Velaochaga⁴¹, las características de la fianza solidaria son las siguientes:

- La accesoriedad;
- La subsidiariedad; y,
- La solidaridad.

Resultaba sustancial que el contrato de fianza solidaria suscrito por la Sra. Sada Goray Chong, sea suficientemente claro al momento de identificar los bienes a fin de que se garantice "(...) cualquier desfase de caja, imprevisto que genere mayores costos al proyecto inmobiliario o posibles eventos de incumplimiento, (...)" como prevén todos los contratos de fideicomisos suscritos por el FMV S.A. con Markagroup S.A.C. Sin embargo, de la revisión del Anexo 15 del Contrato de Fideicomiso, no se consignó un formato o modelo de contrato que permita identificar los bienes de la fiadora en poder del FMV S.A., en su lugar se consignó la relación de empresas auditoras, lo que constituyó no solo una omisión de parte del FMV S.A. en tanto no consignó un modelo de contrato a seguir que permita una clara identificación de los bienes que garanticen el cumplimiento del contrato de fideicomiso; sino, además, un grado de incoherencia procedimental al momento de redactar y suscribir el contrato por parte del FMV S.A.

En efecto, a través de la cláusula Sexta y Séptima, las partes acuerdan lo siguiente:

"(...)

CLÁUSULA SEXTA

EL FONDO queda expresamente autorizado por este acto, sin limitación alguna, para aplicar cualquier valor, dinero o bien que pueda mantener **LA FIADORA** en poder de **EL FONDO** o que por cualquier

⁴⁰ BARCHI VELAUCHAGA, Luciano. Apuntes sobre la fianza en el Código Civil peruano. PUCP, lus et veritas 39. <file:///C:/Users/auoci01/Downloads/12168-Texto%20del%20art%C3%ADculo-48413-1-10-20150427.pdf>

⁴¹ BARCHI VELAUCHAGA, Luciano. Ob.Cit.



concepto **EL FONDO** tenga por entregarles o devolverles, con el fin de efectuar las devoluciones que considere o a efectos de cubrir desfases o imprevistos, en el orden que **EL FONDO** determine. Para ello, no será necesario que **EL FONDO** cumpla con aviso o formalidad previa alguna.

CLAUSULA SÉTIMA

Si el/los requerimiento/s efectuado/s por **EL FONDO** a **LA FIADORA** no fuese/n atendido/s al tercer día siguiente de efectuado/s ellos mismos, se generarán los intereses compensatorios **EL FONDO**, teniendo como tope la tasa de interés promedio del sistema financiero para créditos para la microempresa publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Para estos efectos **LA FIADORA** renuncian expresamente a lo siguiente:

1. Al beneficio de excusión.
2. Al plazo legal para que **EL FONDO**, una vez requerido por **LA FIADORA**, haga efectivo su derecho respecto a las obligaciones afianzadas.
3. A su liberación como consecuencia de la pérdida por evicción del bien que **EL FONDO** pudiera recibir en pago por parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
4. A su liberación por prórrogas o ampliaciones de plazo concedidos por **EL FONDO** en el marco del FIDEICOMISO, las cuales consiente y acepta desde ahora.
5. A su liberación por imposibilidad de subrogación.



Si bien la cláusula Sexta de los Contratos suscritos por la citada Sra. Goray Chong con el FMV S.A. reconoce el derecho de éste de poder "(...) aplicar cualquier valor, dinero o bien que pueda mantener **LA FIADORA** en poder de **EL FONDO** o que por cualquier concepto **EL FONDO** tenga por entregarles o devolverles, (...)", dicho supuesto exige como requisito *sine qua non*, que el FMV S.A. tenga en su poder "cualquier valor, dinero o bien" de titularidad o propiedad de la Fiadora. Al respecto, mediante Oficio n.° 000064-2023-FMV/OCI-AC1 de 2 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 123**), el OCI del FMV S.A. solicitó a la gerencia Legal, entre otros aspectos, que "Remita la relación de los bienes muebles e inmueble gravados a favor del FMV, en virtud de los Contratos de Fianza Solidaria, suscritos por la Sra. Sada Goray Chong a favor del FMV, para la "Ratificación" de los referidos fideicomisos, los mismos que se adjuntan al presente."



Al respecto, mediante Memorando n.° 000409-2023-FMV/GL de 8 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 124**), la Gerencia Legal absolvió el requerimiento de información formulado mediante Oficio n.° 000064-2023-FMV/OCI-AC1 (**Apéndice n.° 123**), señalando que "(...) es importante señalar que el contrato de fianza es un contrato de garantía personal y no un contrato de garantía real, por lo tanto, no es susceptible de inscripción dentro de ningún registro de la SUNARP". Cabe señalar que en el Oficio n.° 000064-2023-FMV/OCI-AC1 (**Apéndice n.° 123**), no se requirió información sobre una presunta inscripción del Contrato de Fianza Solidaria suscrito por la Sra. Sada Goray Chong, sino, sobre la relación de los bienes muebles o inmuebles gravados a favor del FMV S.A. por efecto de esta fianza, a fin de garantizar su cumplimiento.



Asimismo, se recibió el Memorando n.° 000508-2023-FMV/GPIS de 9 de junio de 2023⁴² (**Apéndice n.° 122**), que absolvió el requerimiento de información formulado mediante Oficio n.° 000068-2023-FMV/OCI-AC1 de 5 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 125**) que indica los siguiente:

"(...)"

6. Copia de Anotación de inscripción y Asiento Registral en el Registro Mobiliario de Contratos, donde consten inscritos los Fideicomisos de los proyectos antes mencionados y sus respectivas adendas. Indicar n.° de Partida y Oficina Registral. (6. Copia de Anotación de inscripción y Asiento Registral en el RMC)
7. Copia de Anotación de inscripción y Asiento Registral en el Registro de Propiedad Inmueble, donde consten inscritos los Fideicomisos de los proyectos antes mencionados y sus respectivas

⁴² No tiene año, pero la firma digital es de 2023.



adendas. Indicar n.° de Partida y Oficina Registral. (7. Copia de Anotación de inscripción y Asiento Registral en el RPI)".

Las copias proporcionadas no guardan relación con lo solicitado, toda vez que no se precisa los bienes de la garante Sada Goray que se encuentren en poder del FMV S.A.

El FMV S.A. no cuenta con los originales de los Contratos de fideicomisos de los seis (6) proyectos y las copias proporcionadas no cuentan con todos los vistos y firmas

Mediante los Oficio n.° 006 y 019-2023-FMV/OCI/AC1 de 20 de febrero de 2023 (Apéndice n.° 114) y 7 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 116), se solicitó a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, remita en calidad de préstamo los originales de los contratos de fideicomisos de administración y garantía suscritos referidos a los proyectos: "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita", "Piura Bonita" y "Alto Larán" de las empresas subsidiarias de Markagroup S.A.C. En respuesta, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales a través de los memorandos n.° 203 y 241-2023-FMV/GPIS de 2 y 14 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 15 y 17) respectivamente, comunica que cursó comunicación al Fiduciario CORFID Corporación Fiduciaria S.A., mediante Cartas n.° 130 y 166-2023-FMV-GPIS (Apéndices n.° 15 y 17) para que remita lo solicitado por la Comisión Auditora, precisando además que no han tenido respuesta formal a su requerimiento. A su vez, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales indicó que, con la finalidad de alcanzar información de lo solicitado, envía los archivos digitalizados de los contratos por los proyectos mencionados.

Como resultado de la revisión de la documentación relacionada a la estructuración de los proyectos "Lima Bonita", "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Barranca Bonita", "Alto Larán", "Piura Bonita, se ha determinado que el FMV S.A. no cuenta con los originales de los Contratos de Fideicomiso en Administración y Garantía suscritos por el FMV S.A., informando la Gerencia de Proyecto Inmobiliarios y Sociales⁴³ que han solicitado al fiduciario los contratos originales, los cuales a la fecha no han sido remitidos. Situación que evidencia que no se ha preservado los contratos originales derivados de las operaciones de estructuración previas a su perfeccionamiento como escritura; siendo que, de acuerdo al "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A." aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012⁴⁴ (Apéndice n.° 17), luego de la firma de los representantes legales del FMV S.A. y de las partes, el contrato final del fideicomiso es remitido por el jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios a la Gerencia Legal, para que se custodie por esta última. Al respecto, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales ha remitido los archivos escaneados de los contratos suscritos (firma manual) (Apéndices n.°s 18, 19, 21, 80, 81, 82); sin embargo, estos carecen de las firmas del gerente Legal y gerente de Proyectos inmobiliarios, así como, de los vistos de la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos tal como establece las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo urbano de interés social" aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 (Apéndice n.° 15) y su modificatoria y en el caso del Fideicomiso del Proyecto de Praderas de Cacatachi, la fecha de suscripción del contrato según el rubro "Minuta" del Testimonio del contrato, tiene como fecha de suscripción: 29 de octubre de 2021 (Apéndice n.° 18), mientras que la fecha del contrato escaneado remitido al OCI tiene como fecha 5 de noviembre de 2021 (Apéndice n.° 18),

⁴³ Mediante los memorandos n.°s 203, 241-2023-FMV/GPIS de 2 y 14 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 115 y 117) y n.°s 352 y 353-2023-FMV/GPIS de 25 de abril de 2023 (Apéndices n.° 126 y 127).

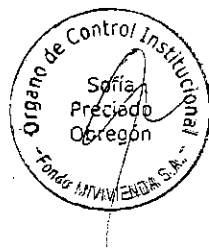
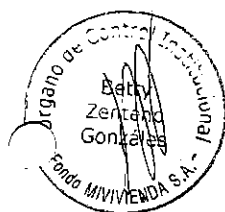
⁴⁴ La jefatura de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo confirmó que dicho Manual se mantiene vigente y no ha sufrido alteraciones.

existiendo diferencias entre ambas, por lo que la copia alcanzada no sería la versión final. En el cuadro siguiente se detalla los contratos escaneados alcanzados

Cuadro n.° 16
Contratos de fideicomisos digitalizados, remitidos por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales

Nombre del Proyecto	Contratos de Fideicomiso de Administración y Garantía y sus adendas (escaneadas)	Comentarios - OCI
1. Praderas de Cacatachi	Contrato de Fideicomiso con sello de Notaría Francisco Villavicencio y Kardex n.° 35780 (Apéndice n.° 18), con los siguientes detalles: - Fecha de suscripción: 5 de noviembre de 2021⁴⁵ - En calidad de Fideicomitente: Pradera de Cacatachi S.A.C. - En calidad de Fiduciario: CORFID Corporación Fiduciaria S.A. - En calidad de Fideicomisarios: Fondo MIVIVIENDA S.A., Markagroup S.A.C. - En calidad de Depositario: La Sra. Sada Angelica Goray Chong - En calidad de Supervisión: DEFINE Servicios S.A.C.	El documento se encuentra suscrito por los Fideicomisarios, Fideicomitente, Fiduciario, Depositario y Supervisor. No se encuentra visado por la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos. En representación del FMV S.A., el contrato está firmado por 3 representantes legales: Sr. Iván Francisco Gil Grado Cabrera, Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú y Paulo César Morán Villanueva, pero no fue firmado por la Gerencia General ni por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, como se establecía las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social".
2. Chiclayo Bonito	Contrato de Fideicomiso con sello de Notaría Francisco Villavicencio y Kardex n.° 35839 (Apéndice n.° 19), con los siguientes detalles: - Fecha de suscripción: 9 de noviembre de 2021. - En calidad de Fideicomitente: Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C. - En calidad de Fiduciario: CORFID Corporación Fiduciaria S.A. - En calidad de Fideicomisarios: Fondo MIVIVIENDA S.A., Markagroup S.A.C. - En calidad de Depositario: La Sra. Sada Angelica Goray Chong - En calidad de Supervisor Técnico Financiero: DEFINE Servicios S.A.C.	El documento se encuentra suscrito por los Fideicomisarios, Fideicomitente, Fiduciario, Depositario y Supervisor. No se encuentra visado por la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos. En representación del FMV S.A., el contrato está firmado por 3 representantes legales: Sr. Iván Francisco Gil Grados Cabrera, Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú y Sr. Paulo Cesar Morán Villanueva; pero no fue firmado por Gerencia General ni por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, como se establecía las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social".
3. Barranca Bonita	Contrato de Fideicomiso con sello de Notaría Francisco Villavicencio y Kardex n.° 36305 (Apéndice n.° 80), con los siguientes detalles: - Fecha de suscripción: 12 de enero de 2022. - En calidad de Fideicomitente: Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C. - En calidad de Fiduciario: CORFID Corporación Fiduciaria S.A. - En calidad de Fideicomisarios: Fondo MIVIVIENDA S.A., Markagroup S.A.C. y Cooperativa de Ahorro y Crédito Pacífico - En calidad de Depositario: La Sra. Sada Angelica Goray Chong - En calidad de Supervisión: DEFINE Servicios S.A.C.	El documento se encuentra suscrito por los Fideicomisarios, Fideicomitente, Fiduciario, Depositario y Supervisor. No se encuentra visado por la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos. En representación del FMV S.A., el contrato está firmado por 3 representantes legales: Sr. Iván Francisco Gil Grados Cabrera, Sr. Iván Nino Huertas Gastiaburú y Sr. Paulo Cesar Morán Villanueva; pero no fue firmado por Gerencia General ni por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, como se establecía las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social".

⁴⁵ Según Escritura Pública, rubro "Minuta" la fecha de suscripción es 29 de octubre de 2021 (Apéndice n.° 18).



Nombre del Proyecto	Contratos de Fideicomiso de Administración y Garantía y sus adendas (escaneadas)	Comentarios - OCI
4. Lima Bonita	Contrato de Fideicomiso - Modificación integrada con sello de Notaria Francisco Villavicencio y Kardex n.° 35868 (Apéndice n.° 21), con los siguientes detalles: - Fecha de suscripción: 12 de noviembre de 2021. - En calidad de Fideicomitente: Markagroup Sur S.A.C. - En calidad de Fiduciario: CORFID Corporación Fiduciaria S.A. - En calidad de Fideicomisarios: Fondo MIVIVIENDA S.A., Markagroup S.A.C., Markagroup Sur S.A.C., Victor Chong Flores y Elsa Patricia Tizón Acha. - En calidad de Depositario: La Sra. Sada Angelica Goray Chong - En calidad de Supervisor Técnico Financiero: DEFINE Servicios S.A.C.	El documento se encuentra suscrito por los Fideicomisarios, Fideicomitente, Fiduciario, Depositario y Supervisor. No se encuentra visado por la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos. En representación del FMV S.A., el contrato está firmado por 3 representantes legales: Sr. Iván Francisco Gil Grados Cabrera, Sr. Iván Nino Huertas Gastiburú y Sr. Paulo Cesar Morán Villanueva; pero no fue firmado por Gerencia General ni por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, como se establecía las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social".
5. Alto Larán	Contrato de Fideicomiso con sello de Notaria Francisco Villavicencio y Kardex n.° 37140 (Apéndice n.° 82), con los siguientes detalles: - Fecha de suscripción: 21 de abril de 2022 - En calidad de Fideicomitente: Inmobiliaria Campanario S.A.C. - En calidad de Fiduciario: CORFID Corporación Fiduciaria S.A. - En calidad de Fideicomisarios: Fondo MIVIVIENDA S.A., Markagroup S.A.C. - En calidad de Depositario: El Sr. Ítalo Alejandro Arbulu Ortega - En calidad de Supervisor Técnico Financiero: DEFINE Servicios S.A.C.	El documento se encuentra suscrito por los Fideicomisarios, Fideicomitente, Fiduciario, Depositario y Supervisor. No se encuentra visado por la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos. En representación del FMV S.A., el contrato está firmado por 3 representantes legales: Sr. Iván Francisco Gil Grado Cabrera, Sr. Iván Nino Huertas Gastiburú y Paulo César Morán Villanueva, pero no fue firmado por la Gerencia General ni por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, como se establecía las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social".
6. Piura Bonita	Contrato de Fideicomiso - Modificación integrada con sello de Notaria Laos de Lama y Kardex n.° 37246 (Apéndice n.° 81), con los siguientes detalles: - Fecha de suscripción: 5 de mayo de 2022. - En calidad de Fideicomitente: Desarrollos Inmobiliarios Nuevo Piura S.A.C. - En calidad de Fiduciario: CORFID Corporación Fiduciaria S.A. - En calidad de Fideicomisarios: Fondo MIVIVIENDA S.A., Markagroup S.A.C., Markagroup Sur S.A.C., Victor Chong Flores y Elsa Patricia Tizón Acha. - En calidad de Depositario: La Sra. Sada Angélica Goray Chong - En calidad de Supervisión: DEFINE Servicios S.A.C.	El documento se encuentra suscrito por los Fideicomisarios, Fideicomitente, Fiduciario, Depositario y Supervisor. No se encuentra visado por la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos. En representación del FMV S.A. el contrato está firmado por 3 representantes legales; entre los cuales el Sr. José Carlos Forero Monroe como representante y no como Gerente General (e), Sr. Iván Francisco Gil Grado Cabrera y Sr. Juan Carlos Toledo Baldeón. Sin embargo, no fue firmado por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, como se establecía las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social".

Fuente: Memorandos n.° 203 y 241-2023-FMV/GPIS de 2 y 14 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 115 y 117), respectivamente.
Elaboración: Comisión Auditora.

De acuerdo a los archivos digitales escaneados, remitidos por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, se tiene que estos contratos no cuentan con la firma del gerente General ni del gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales; asimismo, no se encuentran visados por la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos en cumplimiento de lo establecido por

las "Políticas de Participación del FMV S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social" aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 (Apéndice n.° 5) y su modificatoria (Apéndice n.° 5).

Cabe señalar, que mediante los Oficios n.° 007 y 024-2023-FMV/OCI/AC1 de 23 de febrero de 2023 y 7 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 128 y 129) respectivamente, se solicitó a la Gerencia Legal informe quienes tuvieron a su cargo la revisión y visación de los contratos de Fideicomisos suscritos por los proyectos: "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita", "Piura Bonita" y "Alto Larán" de las empresas del Holding Markagroup S.A.C. En respuesta, la Gerencia Legal a través de los memorandos n.° 174 y 211-2023-FMV/GL de 28 de febrero de 2023 y 10 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 130 y 131) respectivamente, informó el personal de la Gerencia Legal encargado de la revisión y visación según el siguiente detalle:

Cuadro n.° 17
Personal de la Gerencia Legal encargado de la revisión y visación de los contratos de fideicomisos

Proyectos	Personal de la Gerencia Legal	Cargo estructural
"Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita"	Christian Feijoo Mispireta	Especialista de Asesoría Legal
	Wilfredo Delgado Hidalgo	Especialista de Asesoría Técnica de Saneamiento Inmobiliario.
	Pablo Arciniega Pérez Alcázar	Gerente Legal (e)
"Piura Bonita" y "Alto Larán"	Christian Feijoo Mispireta	Especialista de Asesoría Legal
	Pablo Arciniega Pérez Alcázar	Gerente Legal (e)

Fuente: memorandos n.° 174 y 211-2023-FMV/GL de 28 de febrero de 2023 y 10 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 130 y 131), respectivamente

Elaboración: Comisión Auditora.

Cabe indicar que, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales informó⁴⁶ que las funciones que correspondían al Departamento de Fideicomisos Inmobiliarios, responsable de las actividades del "Manual Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios"⁴⁷ ya no existe actualmente en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y las funciones que correspondían al mencionado departamento se derivaron al Supervisor de Fideicomisos y al Departamento de Proyectos Inmobiliarios de la indicada gerencia durante el periodo de emisión de los contratos de fideicomisos.

En ese sentido, de acuerdo a lo expuesto por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales durante el periodo en que se suscribieron los contratos de fideicomisos (del 29 de octubre de 2021 al 5 de mayo de 2022), los responsables de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, Departamento de Proyectos Inmobiliarios y de la Supervisión de Fideicomisos fueron los siguientes funcionarios:

⁴⁶ A través del memorando n.° 00508-2023-FMV/GPIS de 9 de junio de 2023 (Apéndice n.° 122).

⁴⁷ Aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (Apéndice n.° 17).

Cuadro n.° 18

Relación de funcionarios responsables de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales

Cargos estructurales	Apellidos y nombre de los funcionarios encargados	Fecha Del - Al
Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e)	Carpio Montoya Hernando David	2/10/2021 al 23/02/2022
	Heredia Landeo Liezbeth Patricia ⁴⁸	24/02/2022 al 07/08/2022
Departamento de Proyectos Inmobiliarios (e) ⁴⁹	Sarmiento Lui Lucas Luis	2/10/2021 al 26/05/2022
Supervisor de Fideicomisos ⁵⁰	Mayhua Elguera Luz Delfina	15/06/2021 al 27/04/2022

Fuente: Legajos personales de los funcionarios.

Elaboración: Comisión Auditora.

Posteriormente, en vista de que la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales no remitió los contratos originales, se solicitaron a la Gerencia General a través de los oficios n.° 047 y 048-2023-FMV/OCI-AC1 de 19 de abril de 2023 (Apéndices n.° 132 y 133), su remisión; en respuesta, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales mediante los memorandos n.° 352 y 353-2023-FMV/GPIS de 26 de abril de 2023 (Apéndices n.° 126 y 127), informó que la fiduciaria a la fecha no ha remitido los contratos, indicando que el Fiduciario mediante comunicación electrónica ha informado que viene coordinando con la Notaría Villanueva para poder poner a disposición los contratos originales y/o cargos de entrega. Esta situación evidencia una seria irregularidad toda vez que el FMV S.A. a través de sus servidores y funcionarios deben velar por la intangibilidad y custodia del contrato suscrito con Markagroup S.A.C y sus empresas subsidiarias.

Finalmente, mediante oficio n.° 000050-2023-FMV/OCI/AC1 de 25 de abril de 2023 (Apéndice n.° 134) se solicitó a la Gerencia Legal remita los contratos originales de fideicomisos con sus respectivas adendas, informando con memorando n.° 000326-2023-FMV/GL de 27 de abril de 2023 (Apéndice n.° 135) lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, le informamos que la Gerencia Legal es la encargada de custodiar los contratos de Fideicomisos, sin embargo, la GPIS es la encargada de remitir dichos contratos a la Gerencia Legal una vez que se completa el proceso de firmas y el Fiduciario entrega al FMV S.A. a través de la GPIS, los contratos originales suscritos por todas sus partes.

En ese sentido, la Gerencia Legal no ha recibido de parte de la GPIS ninguno de los contratos solicitados por su despacho para custodia, por lo que deberán ser solicitados directamente a la GPIS para su préstamo."

Como se ha expuesto, ni la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales ni la Gerencia Legal, custodiaron los originales de los contratos de fideicomisos estructurados por el FMV S.A., y suscrito por los funcionarios con la participación del FMV S.A. en su calidad de Fideicomisario; la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales no remitió a la Gerencia Legal los contratos de fideicomisos para su custodia, asimismo, la Gerencia Legal no requirió la remisión de estos documentos para custodiarlos, no preservando ni custodiando documentos que fueron revisados, visado y firmados en aplicación al "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A." aprobado mediante Acuerdo de

⁴⁸ El departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios estuvo bajo el ámbito de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales hasta el 26 de mayo de 2022.

⁴⁹ Mediante Acuerdo de Directorio n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022 (Apéndice n.° 136), se crea en la Gerencia General el Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios y la Supervisora de Fideicomisos se incorpora a este departamento a la misma que se le encarga dicho departamento.

⁵⁰ Desde el 27 de mayo de 2022, fecha que entra en vigencia el Acuerdo de Directorio n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022 (Apéndice n.° 136), pasa a depender del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios de la Gerencia General.



Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (Apéndice n.° 17) y a las "Políticas de Participación del FMV S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social" aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y modificatorias (Apéndice n.° 5).

IV. Estado situacional de los BFH desembolsados al Fideicomiso y Fondos Liberados a los Promotores al 31 de diciembre de 2022

De la revisión a los Informes de Supervisión emitidos por los supervisores DEFINE Servicios Generales S.A.C. y ARME, se tiene que a esta fecha la empresa CORFID liberó el importe de S/ 33 985 565,87, sin que los promotores hayan cumplido con entregar las VIS, causando perjuicio al FMV S.A. por los BFH desembolsados y a los Familiares que no han recibido sus viviendas, información que se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 19
BFH Desembolsados al Fideicomiso y Fondos Liberados a favor a los Promotores

Proyecto	Etapas	Cantidad de BFH	BFH Desembolsados Fiduciario S/	N° BFH devueltos	Devolución del BFH al FMV	N° BFH saldo	Saldo	Fondos Liberados S/
Praderas de Cacatachi	1	301	11 603 152,00	49	1 886 500,00	252	9,716,652.00	2,778,961.00
	2	312	12 082 220,00	10	385 000,00	302	11,697,220.00	1,156,341.00
	3	235	9 223 818,00	7	274 750,00	228	8,949,068.00	536,494.00
	Sub Total	848	32 909 190,00	66	2 546 250,00	782	30,362,940.00	4,471,796.00
Chiclayo Bonito	1	549	21 136 500,00	34	1 424 500,00	515	19,712,000.00	16,046,989.33
	2	583	22 445 500,00	21	1 001 000,00	562	21,444,500.00	2,095,684.13
	3	246	9 476 250,00	3	115 500,00	243	9,360,750.00	50,354.37
	Sub Total	1378	53 058 250,00	58	2 541 000,00	1320	50,517,250.00	18,193,027.83
Lima Bonita	1	431	16 640 956,00	21	808 500,00	410	15,832,456.00	5,957,150.00
	2	442	17 023 975,00	21	810 250,00	421	16,213,725.00	692,763.69
	3	440	17 153 068,00	6	232 750,00	434	16,920,318.00	677,281.00
	Sub Total	1313	50 817 999,00	48	1 851 500,00	1265	48,966,499.00	7,327,194.69
Villas de Alto Laran	2	207	8 312 976,00	1	40 250,00	206	8,272,726.00	1,785,021.35
	Sub Total	207	8 312 976,00	1	40 250,00	206	8,272,726.00	1,785,021.35
Barranca Bonita	1	390	15 112 108,00	51	1 963 500,00	339	13,148,608.00	2,208,526.00
	Sub Total	390	15 112 108,00	51	1 963 500,00	339	13,148,608.00	2,208,526.00
Piura Bonita	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sub Total	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		4 136	160 210 523,00	224	8 942 500,00	3912	151 268 023,00	33 985 565,87

Fuente: Informes por proyectos, de las Supervisoras al 31 de diciembre de 2022 (Apéndices n.°s 137, 138, 139, 140, 141)

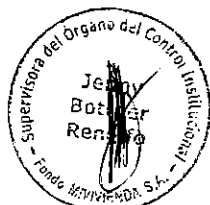
Elaboración: Comisión Auditora

V. Los fideicomisos constituidos no entregaron las Viviendas de Interés Social a Grupos Familiares Beneficiarios con Contrato de Compra-Venta cuyos plazos de entrega vencieron

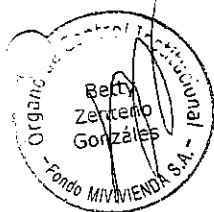
Revisada la documentación proporcionada por la Gerencia de Operaciones y Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales encargada y por la Gerencia Legal del FMV S.A., referida a los Informes de Supervisión quincenales emitidos por los Supervisores de los Proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", "Villas Alto Laran – Etapa 2" y



"Piura Bonita" la data sobre los "Grupos Familiares Asignados", el BFH modalidad AVN desembolsados y liberados para los citados proyectos; así como de la revisión selectiva aleatoria de los contratos de Compra-Venta de Bien Futuro suscritos entre los Grupos Familiares Beneficiarios y los Promotores Praderas de Cacatachi S.A.C. e Inmobiliaria Nueva Chiclayo S.A.C., se advierte que el gerente General, la gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e), el jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios, la supervisora de fideicomisos, la jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios, y los especialistas en fideicomisos del FMV S.A. no cautelaron el cumplimiento de los Contratos de Fideicomisos de Administración y Garantías, por cuanto no exigieron a los supervisores a cargo del control del avance físico de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita, así como a los Promotores, que cumplan el Cronograma de Obra establecido en el contrato, aprobando modificaciones de Cronogramas de Obras del proyecto que prorrogaron los plazos de ejecución de obras sin sustento técnico - documentario que lo justifique, excediendo el plazo máximo establecido en el Contrato de Fideicomiso; aunado, al incumplimiento del Fiduciario de informar y cautelar se cumpla con la finalidad del Fideicomiso.



Asimismo, se advierte que el gerente General y la jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios, propusieron el cambio de supervisor "DEFINE Servicios SAC" del proyecto Chiclayo Bonito designando a un nuevo Supervisor "ARCHITECTURE MANAGEMENT AND ENGINEERING" que no se encuentra en la Lista de Supervisores establecidos en el Anexo 2 del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantías, sin cumplir con el procedimiento establecido en dicho contrato, siendo su actuación respecto a no observar la modificación de los cronogramas de obra, similar a su predecesor.



Esta situación conllevó a que los Promotores no terminen **2003 VIS** de Grupos Familiares Beneficiarios del BFH-AVN de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita, con BFH desembolsados por el monto de **S/ 77 197 956,00**, no reciban su VIS terminada en el plazo pactado en los contratos de Compraventa de Bien Futuro, limitando su acceso a viviendas en condiciones de habitabilidad.



Los hechos descritos transgreden lo establecido en los contratos de Fideicomisos de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita: Cláusula Segunda: Definiciones, Supervisor; Cláusula Sexta, numeral 6.1, subtítulo "DEL DESARROLLO DEL PROYECTO"; el numeral 6.2, subtítulo "DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN"; el Anexo 9. Cláusula décima "Ampliación de Plazo", del CONTRATO DE OBRA DE HABILITACION URBANA Y EDIFICACION, numeral 12.3 de la Cláusula Décimo Segunda: "DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO" y el INSERTO ANEXO 2 - LISTA DE SUPERVISORES.



El FMV S.A. estructuró los proyectos inmobiliarios como contratos de fideicomisos de administración y garantía (en adelante Fideicomiso) a solicitud de los promotores; estos últimos ofertaron Viviendas de Interés Social a Grupos Familiares suscribiendo con ellos contratos de Compraventa de Bien Futuro, a quienes el FMV S.A., les asignó luego el Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, dichos contratos establecen una fecha de entrega de las viviendas. En el contrato de Fideicomiso se define a los actores participantes y los activos aportados al patrimonio fideicometido, los cuales se rigen bajo los términos estipulados en el referido contrato, siendo el objetivo principal del mismo, el desarrollo integral de los proyectos de viviendas, en ese contexto se suscribieron los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita".



De la revisión selectiva aleatoria efectuada a la data de dos mil tres (2003) Grupos Familiares Beneficiarios que cuentan con "Minuta de Compraventa de Bien Futuro" (contratos), doscientos seis (206)⁵¹, corresponden a la etapa 1 del proyecto "Praderas de Cacatachi"; mil sesentainueve (1 069)⁵² corresponden a las etapas 1 y 2 del proyecto "Chiclayo Bonito", y setecientos veintiocho (728)⁵³ corresponden a las etapas 1 y 2 del proyecto "Lima Bonita", advirtiéndose en estos que la cláusula quinta establece el plazo de entrega de las viviendas en dieciocho (18) meses, como se indica a continuación:

"QUINTA. - ENTREGA DEL INMUEBLE

(...) El plazo de entrega de la vivienda será el que figura en el literal a) del numeral VII de las Especificaciones Generales (Anexo I), plazo que será contabilizado a partir del cumplimiento de la condición de bonista, es decir, que se le haya asignado a EL COMPRADOR el BFH. (...).

Asimismo, el literal a), del numeral VII "ENTREGA DE LA VIVIENDA", define el plazo indicando:

"a) Plazo de Entrega DIECIOCHO (18) meses a partir de la fecha de asignación del BFH a EL COMPRADOR".

En ese sentido, en aplicación de la citada cláusula, el computo del plazo para la entrega de la vivienda se inició a partir de la fecha de asignación del BFH al Grupo Familiar Beneficiario y culminó después de dieciocho (18) meses, siendo que algunos GFB tienen asignación⁵⁴ del BFH en fecha anterior a la suscripción del contrato de fideicomiso, para estos casos se ha computado el plazo desde la fecha de suscripción del referido fideicomiso, siendo que de la revisión efectuada a la data sobre los "Grupos Familiares Asignados" y el BFH de los Grupos Familiares Beneficiarios correspondiente a la etapa 1 del proyecto "Praderas de Cacatachi", a la etapa 1 y 2 del proyecto "Chiclayo Bonito" y a la etapa 1 y 2 del proyecto "Lima Bonita", remitida⁵⁵ por la Gerencia de Operaciones del FMV S.A. se advierte que un total de 2003 VIS se encuentran con plazos de entrega vencidos, conforme se muestra a continuación:

Cuadro n.º 20

VIS de los Proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", con plazos de entrega vencidos según contrato de Compra-Venta de Bien Futuro de los GFB

Etapas	Cantidad de VIS	Rangos de asignación/Fecha de Contrato de fideicomiso	Fechas de desembolsos	BFH Con Conformidad del Fiduciario	Rangos de Vencimiento de Plazos de Entrega de VIS
PROYECTO ESTRUCTURADO COMO FIDEICOMISO: PRADERAS DE CACATACHI					
1	206	14/04/2021 - 26/10/2021 - 5/11/2021 (A)	30/11/2021 - 24/03/2022	S/ 11 218 152,00	06/05/2023 - 11/05/2023
	206	Sub Total		S/ 11 218 152,00	
PROYECTO ESTRUCTURADO COMO FIDEICOMISO: CHICLAYO BONITO					
1	514	19/04/2021 - 27/10/2021 - 11/11/2021 (B)	30/11/2021	S/ 21 136 500,00	12/05/2023
2	555	8/05/2021 - 3/11/2021 - 11/11/2021 (B)	05/01/2022	S/ 22 445 500,00	12/05/2023
	1069	Sub Total		S/ 43 582 000,00	
PROYECTO ESTRUCTURADO COMO FIDEICOMISO: LIMA BONITA					
1	385	5/11/2021 - 29/11/2021 - 05/11/2021 (A)	12/01/2022	S/ 15 506 304,00	6/05/2023 - 27/05/2023
2	343	1/09/2021 - 26/11/2021 - 05/11/2021(A)	4/04/2022 – 08/04/2022	S/ 16 983 750,00	6/05/2023 - 27/05/2023
	728	Sub Total		S/ 32 490 054,00	

⁵¹ Suscrito entre el titular del Grupo Familiar Beneficiario y el Promotor "PRADERAS DE CACATACHI SAC". Se seleccionó aleatoriamente diez (10) contratos de GFB de la etapa 1 (Apéndice n.º 142).

⁵² Suscrito entre el titular del Grupo Familiar Beneficiario y el Promotor "INMOBILIARIA NUEVA CHICLAYO SAC". Se seleccionó aleatoriamente veinte (20) contratos de GFB de la etapa 1 y 2 (Apéndice n.º 143).

⁵³ Suscrito entre el titular del Grupo Familiar Beneficiario y el Promotor "MARKA GROUP SUR S.A.C". Se seleccionó aleatoriamente veinte (20) contratos de GFB de la etapa 1 y 2 (Apéndice n.º 144).

⁵⁴ Para el trámite de asignación uno de los requisitos es que cuente con el contrato de compraventa suscrito entre el Promotor y el Grupo Familiar.

⁵⁵ Memorando n.º 00610-2023-FMV/GO de 21 de marzo de 2023 remitida por la GO (Apéndice n.º 145).



Etapas	Cantidad de VIS	Rangos de asignación/Fecha de Contrato de fideicomiso	Fechas de desembolsos	BFH Con Conformidad del Fiduciario	Rangos de Vencimiento de Plazos de Entrega de VIS
	2003	TOTAL		S/ 87 290 206.00	

- (A) La fecha de asignación se actualiza al 5 de noviembre de 2021, fecha de suscripción del contrato de fideicomiso para el computo del plazo de entrega de VIS según Contrato de Compraventa de Bien Futuro del GFB.
- (B) La fecha de asignación se actualiza al 11 de noviembre de 2021, fecha de suscripción del contrato de fideicomiso para el computo del plazo de entrega de VIS según Contrato de Compraventa de Bien Futuro del GFB.
- Fuente: Data de los "Grupos Familiares Asignados" y de BFH de los Grupos Familiares Beneficiarios, remitidos por la GO con memorando n.° 00488-2023-FMV/GO y memorando n.° 00610-2023-FMV/GO del 1 y 21 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 145 y n.° 146) respectivamente.

Elaborado: Comisión auditora



Como se advierte en el cuadro mostrado, en el proyecto "Praderas de Cacatachi" la fecha de entrega de doscientos seis (206) VIS de la etapa 1 venció entre el 6 al 11 de mayo de 2023; mientras que en el proyecto "Chiclayo Bonito" la fecha de entrega de mil sesentainueve (1069) VIS de la etapa 1 y 2 venció el 12 de mayo de 2023 y en el proyecto "Lima Bonita" setecientos veintiocho (728) VIS de la etapa 1 y 2 venció entre el 6 al 27 de mayo de 2023, por lo que al no haberse generado ninguna adenda⁵⁶ a los contratos suscritos entre el GFB y los Promotores de los tres proyectos, el plazo de entrega de las VIS a los beneficiarios venció indefectiblemente en las fechas mencionadas.

A lo expuesto se agrega que se ha revisado selectivamente los contratos de Compraventa suscritos entre el Promotor y los GFB, advirtiéndose que el literal b), del numeral VII "ENTREGA DE LA VIVIENDA" de dichos contratos, define una penalidad por retraso, en caso de que el Promotor no cumpla con entregar la vivienda en el plazo pactado, según lo siguiente:

"b) Penalidad por retraso en la entrega CERO (0) SOLES por día".
(El subrayado y resaltado es nuestro).

Cabe precisar que, los referidos contratos de Compraventa se basan en el modelo establecido es el Anexo 3 de los contratos de Fideicomiso (Apéndices n. 18, 19 y 21) de los 3 proyectos que se indican en párrafo previo), el cual no fija un monto de penalidad, conforme se puede observar a continuación:

VII. ENTREGA DE LA VIVIENDA
PLAZO DE ENTREGA: MESES DESDE EL DESEMBOLO DEL BFH
PENALIDAD POR RETRASO DE ENTREGA: SOLES POR DIA
FIRMADO: VENDEDOR Y COMPRADOR

El FMV S.A. al no haber fijado un monto, así como la consignación de una penalidad por retraso de entrega equivalente a "CERO (0) SOLES por día", ha conllevado que, al momento de llenar y consignar montos por concepto de penalidad por retraso de entrega, los Promotores de los tres proyectos fijen como penalidad, la suma de "CERO (0) SOLES por día", por lo que el incumplimiento por entregar las viviendas vencido el plazo pactado no tendría ninguna sanción o penalidad para el Promotor, incentivando: i) El incumplimiento de los plazos contractuales, y; ii) Que se reprogramen los plazos de entrega de las VIS sin mayor justificación ni sanción. a lo que debe agregarse que la finalidad indemnizatoria y compulsiva de las cláusulas penales previstas en el Código Civil, no han sido observadas por el propio FMV S.A.

⁵⁶ Informado por la GO mediante memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de 21 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 146) y por la GPIS con memorando n.° 203-2023-FMV/GPIS de 2 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 115).

Asimismo, respecto a los 2003 VIS con plazos de entrega vencidos, con igual cantidad de BFH desembolsados, cuyos montos suman en total S/ 77 197 956,00⁵⁷, como se advierte en el memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de 21 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 146) emitido por la Gerencia de Operaciones, donde se detalla las conformidades de recepción de BFH de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", que han sido confirmadas por el Fiduciario, según los montos que se muestran en el cuadro:

Cuadro n.° 21
BFH de los Proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", entregados al Fiduciario

Proyecto	etapas	cantidad de BFH	BFH Con Conformidad del Fiduciario S/	Recepción conformidad de fiduciario	N° Expediente	Fondos Liberados S/
Praderas de Cacatachi	1	291	11 218 152,00	Carta S/N de 1 de diciembre de 2021	059706-2021 RE	2 778 961,00
	Sub Total	291	11 218 152,00			2 778 961,00
Chiclayo Bonito	1	549	21 136 500,00	Carta S/N de 1 de diciembre de 2021	059707-2021 RE	16 046 989,33
	2	583	22 445 500,00	Carta S/N de 19 de enero de 2022	002498-2022 RE	2 095 684,13
	Sub Total	1132	43 582 000,00			18 142 673,50
Lima Bonita	1	402	15 506 304,00	Carta S/N de 19 de enero de 2022	002497-2022 RE	5 160 965,00
	2	428	16 983 750,00	Cartas S/N de 8 y 11 de abril de 2022	015357-2022 RE y 015357-2022 RE	692 793,69
	Sub Total	830	32 490 054,00		Sub Total	S/ 5 853 758,69
TOTAL		2253	87 290 206,00		TOTAL	S/ 26 775 393,29

Fuente: Anexo n.° 2 del memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de 21 de marzo de 2023 de la Gerencia de Operaciones (Apéndice n.° 146).

Elaborado: Comisión auditora

En el cuadro anterior los fondos liberados (montos desembolsado al promotor) a los fideicomisos de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita, suman en total S/ 26 775 393,29, conforme se revela en el Informe de Supervisión n.° 26 de DEFINE Servicios S.A.C. por el Proyecto Pradera de Cacatachi (Apéndice n.° 137); Informe de Supervisión n.° 26 de Architecture Management and Engineering por el Proyecto Chiclayo Bonito (Apéndice n.° 138) e Informe de Supervisión n.° 18 de DEFINE Servicios S.A.C. por el Proyecto Lima Bonita (Apéndice n.° 139).

A continuación, se procede a realizar el detalle de la situación de cada proyecto con relación a las VIS:

1. Proyecto: Las Praderas de Cacatachi

Con relación al proyecto Las Praderas de Cacatachi las doscientos seis (206) VIS con plazos de entregas de viviendas vencidas, tienen valores de vivienda que fluctúan entre S/ 50 052,00 a S/ 87 400,00, según la data de los "Grupos Familiares Asignados" y de BFH de los Grupos Familiares Beneficiarios remitidos⁵⁸ por la Gerencia de Operaciones; asimismo, por estas 206 VIS se desembolsó al fideicomiso 206 BFH por el importe de S/ 7

⁵⁷ Comprendidos dentro del total de los 2253 BFH desembolsados y entregados al Fiduciario por la suma de S/ 87 290 206,00

⁵⁸ Con memorando n.° 00488-2023-FMV/GO y memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de fechas 1 y 21 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 145 y 146)

984 152,00, que sumado a los montos transferidos de ahorros y Créditos del EPNS, arrojan el resultado que se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 22
Valor Total de 206 VIS transferidos al fideicomiso del proyecto "Las Praderas de Cacatachi"

ETAPAS	CANTIDAD DE BFH	MONTO BFH S/	MONTO AHORRO S/	MONTO CRÉDITO S/	VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA S/	FECHA DE DESEMBOLSO
1	205	7 907 152,00	4 382 326,00	-	12 289 478,00	30/11/2021
	1	38 500,00	15 100,00	-	53 600,00	24/03/2022
TOTAL	206	7 945 652,00	4 397 426,00		12 343 078,00	

Fuente: Data de los "Grupos Familiares Asignados" y de BFH de los Grupos Familiares Beneficiarios, remitidos con memorando n.° 00488-2023-FMV/GO y memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de fechas 1 y 21 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 145 y 146).

Elaborado: Comisión auditora

Siendo que, los desembolsos de BFH y ahorros de los GFB de 206 VIS, correspondientes a la etapa 1 del proyecto, suman el valor total de las viviendas por S/ 12 396 678,00, monto que se encuentra cancelado y depositado en el fideicomiso, correspondía al Promotor "PRADERA DE CACATACHI S.A.C." representada por su Gerente General, Sada Angélica Goray Chong, en condición de Fideicomitente y MARKAGROUP S.A.C representada por la señora SADA ANGÉLICA GORAY CHONG, en su calidad de Fideicomisario Junior, cumplir con la entrega de las viviendas en el plazo previsto según el Cronograma de Obra aprobado en el contrato de fideicomiso; al Supervisor del proyecto "DEFINE Servicios SAC" (en adelante "Supervisor") controlar el avance del proyecto de acuerdo a los plazos establecidos en el Cronograma del Proyecto y al FMV S.A. realizar el seguimiento y control de los proyectos, cautelando el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso.

1.1. Cronograma de Obra modificado aprobado por el Supervisor del proyecto "Praderas de Cacatachi".

Revisado el cronograma de obra inicial⁵⁹ se advierte que el Promotor debió culminar la etapa 1 del proyecto en el plazo de siete (7) meses que abarca los meses de diciembre de 2021⁶⁰ a junio de 2022; sin embargo, de la revisión del informe de Supervisión n.° 26 de fecha de corte al 31 de diciembre de 2022 del proyecto "Praderas de Cacatachi" elaborado por el Supervisor, se advierte que ante la solicitud del Promotor de modificar el cronograma de obra de la Etapa 1, el Supervisor recomendó al Fideicomisario (FMV S.A.)⁶¹ aprobar un nuevo plazo de ejecución de diecinueve (19) meses.

El FMV S.A., representada por la gerente encargada de GPIS, señora Patricia Heredia Landeo y la señorita Luz Delfina Mayhua Elguera en su calidad de jefa del Departamento de Estructuración y Fideicomiso tenían diez (10) días hábiles para emitir su aprobación o rechazo a la solicitud del Promotor; no obstante, revisada la documentación emitida relacionada con la aprobación del referido cronograma, no se advierte el pronunciamiento de las citadas funcionarias, por lo que vencido el plazo se

⁵⁹ Página 18 del Informe de Supervisión N° 26 – 31 de diciembre de 2022, remitido por el Supervisor (Apéndice n.° 137).

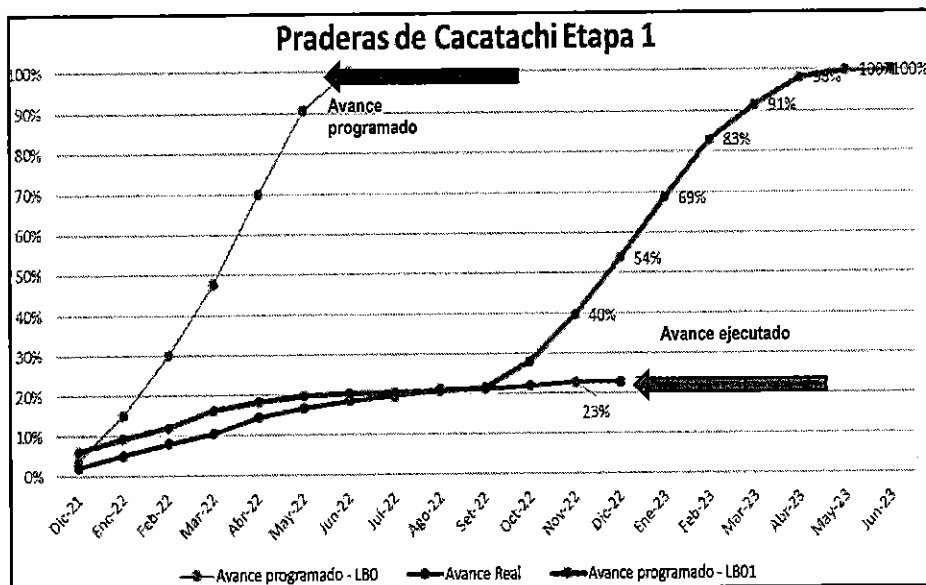
⁶⁰ El Supervisor en el Informe de supervisión N°03 – Praderas de Cacatachi E1 – 1ENERO 2022, señala: "De acuerdo con lo indicado por el promotor, la fecha de inicio de obra fue el 20.12.21. El plazo programado del proyecto es de 7 meses según lo indicado en el informe de ratificación. Se considera que este plazo puede extenderse en 1 o 2 meses adicionales, debido a la duración que ha tomado otros proyectos similares".

⁶¹ Según la página 18, numeral 4.1.3 Cronograma pendientes de aprobación del Informe de supervisión N° 26 – 31 de diciembre de 2022 (Apéndice n.° 137).

dio por aprobada dicha solicitud, consecuentemente se postergó la culminación de esta etapa por 12 meses es decir hasta el mes de junio de 2023, vale decir, **hasta un año después** de lo aprobado inicialmente en el Cronograma de Obra inicial, conforme se muestra en el gráfico:

Gráfico n.º 1

Comparativo entre el Avance Programado y ejecutado al mes de diciembre de 2022



Fuente: Informe de Supervisión N° 26, del 31 diciembre de 2022 del proyecto PRADERAS DE CACATACHI (Apéndice n.º 137).

Elaborado: Comisión auditora

No obstante aprobarse un nuevo Cronograma de obra el Contratista continuó retrasado en la ejecución de la obra, siendo que en la Etapa 1 alcanzó un avance valorizado acumulado de S/ 2 835 643,00, que representa el 23.00% de avance físico, ejecutando avances parciales en obras de habilitación urbana, saneamiento y obras complementarias de saneamiento de agua y desagüe, cuando según lo programado debió alcanzar el 54% de avance.

Respecto a las causas del retraso en la ejecución del proyecto, se ha revisado el informe de junio de 2022, fecha en que vencía el Cronograma de obra inicial, advirtiéndose que el Supervisor⁶² en el informó que el Promotor alcanzó el 20% de avance real de obra, es decir, la obra presentaba un atraso considerable de 80% respecto al Cronograma de obra inicial, señalando como causas:

"No se viene cumpliendo con lo programado debido a retrasos de lluvias, falta de definición de contratistas para las partidas importantes como construcción de viviendas y porque el cronograma base corresponde a un prorrateo equitativo de las partidas que conforman el Presupuesto del proyecto. Por lo indicado anteriormente, se estima que para la culminación de obra probablemente se requerirá que se cumplan hitos de inicio de construcción de las obras complementarias de los servicios básicos y de las viviendas". (El resaltado es nuestro).

⁶² Numeral 4.1.2 del "Cronograma de Obra" del Informe de Supervisión N° 14, con fecha de corte al 30 de junio de 2022 (Apéndice n.º 147).



Cabe precisar que, los eventos invocados por la Supervisión como causas que sustentan la modificación del **cronograma (LB01)** referidas a falta de definición de contratistas, cronograma base con prorrateo equitativo de partidas y retrasos por acción de lluvias; excepto este último caso, no constituyen hechos o eventos extraordinarios, imprevisibles o más aún irresistibles, en tanto el Promotor puede proyectar en qué fechas ocurrirán estos eventos; en relación a las lluvias, si bien es un hecho no atribuible al Contratista, no se advierte la documentación que sustente su solicitud de ampliación de plazo o prórroga, entre ellos, anotaciones en el cuaderno de obra, peritajes, informes, fotografías, videos, reportes de SENAMHI etc., que permita acreditar fehacientemente los hechos y circunstancias alegadas y en qué medida afectaron el Cronograma de Obra Vigente.

Al respecto, el artículo 1315 del Código Civil (**Apéndice n.º 11**), establece que el "Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso." Los supuestos materiales que pretenden justificar la modificación del Cronograma (LB01), no constituyen hechos o eventos extraordinarios, imprevisibles o más aún, irresistibles que se ajusten a los requisitos exigidos por el citado artículo 1315 del Código Civil (**Apéndice n.º 11**), en tanto el Promotor puede y debe proyectar un margen de tiempo para la realización de estos eventos (principio de razonabilidad y proporcionalidad).

Asimismo, la Cláusula décima del Contrato de Obra de Habilitación Urbana y Edificación, precisa las causales para una ampliación de plazo, según se indica:

- LA EJECUCIÓN DE OBRAS ADICIONALES O DE MODIFICACIONES DE OBRA APROBADA POR EL CONTRATANTE, SÓLO SI ÉSTA AFECTA EL PLAZO DE TERMINACIÓN DE LA OBRA Y SI FUE COMUNICADA A EL CONTRATANTE Y APROBADA POR ÉSTE Y EL PROPIETARIO CONFORME LA CLÁUSULA OCTAVA.
- SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS TRABAJOS POR LAS CAUSALES PREVISTAS EN ESTE CONTRATO.
- DECLARACIÓN DE NUEVOS FERIADOS NO LABORABLES DECRETADOS POR EL ESTADO, POSTERIORES A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.
- PARALIZACIONES DE OBRA POR MARCHAS, PARALIZACIONES O HUELGA SINDICAL.
- **FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO SEGÚN LO ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO.**

No obstante que el hecho invocado no se sustenta en ninguna de las causales descritas, el Supervisor⁶³ continua el trámite de aprobación del plazo de 14.5 meses, propuesto por el Promotor, precisando:

"El cronograma LB01 con una duración de 14.5 meses fue presentado por el promotor en el mes de junio 2022. Se presentaron observaciones por parte de DEFINE a todas las partes para que pueda ser subsanado por el promotor, el cual respondió el 13 de julio 2022 con un nuevo cronograma con una duración de 18 meses para la etapa 1. A la fecha se viene revisando el cronograma planteado para brindar nuestra revisión y opinión a todas las partes. Por lo tanto, a la fecha del presente informe no se cuenta con la aprobación de este documento". (El resaltado es nuestro).

Al respecto el Supervisor afirma que el Promotor presentó un cronograma (LB01) por 14.5 meses; sin embargo, no observa que dicho plazo duplica el planteado inicialmente (7 meses); no advirtiéndose el sustento técnico que debe sostener la referida modificación; tampoco se advierte, observaciones planteadas por el

⁶³ Según se advierte en el numeral 4.1.3 "Cronograma pendientes de aprobación", página 18 del Informe de Supervisión N° 14 (Apéndice n.º 147).



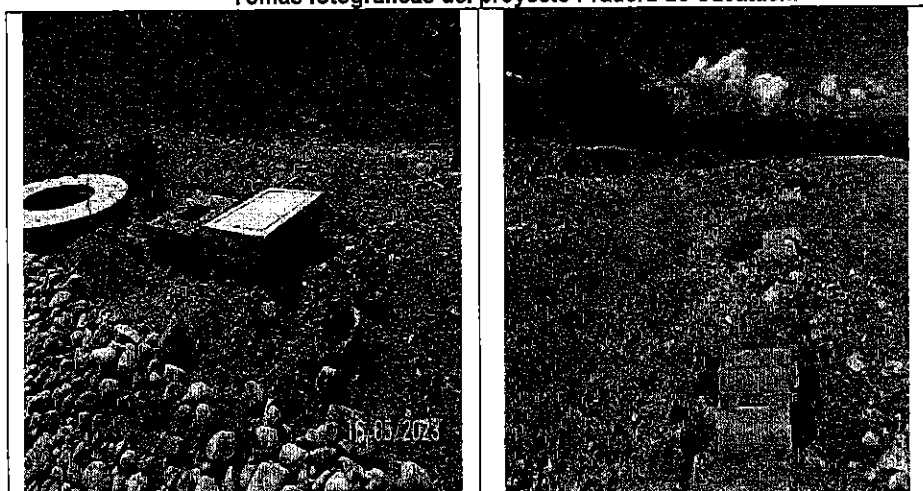
supervisor que contemple la aceleración de los trabajos y asegure la terminación de la obra en el plazo establecido y que soliciten al contratista el cumplimiento de los plazos establecidos en el cronograma de obra, continuando el trámite de aprobación⁶⁴ recomendando aprobar el plazo un plazo de diecinueve (19) meses.

De otro lado, de la revisión de los informes presentados por el Supervisor de los meses de junio a noviembre de 2022 (**Apéndices n.ºs 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157**), no se advierte los adicionales de obra, modificaciones de obra, u otros eventos como paralizaciones de obra por marchas, huelga sindical, caso fortuito o fuerza mayor que puedan justificar una ampliación de plazo, tampoco sustenta la documentación técnica que respalde la ocurrencia de eventos que afecten del plazo de culminación de la obra.

Cabe precisar que en la visita realizada al proyecto "Praderas de Cacatachi" por la Comisión de Auditoría los días 15 y 16 de mayo de 2023, se verificó que no se construyó ninguna VIS, no obstante que el FMV S.A. realizó con anticipación los desembolsos del BFH al fideicomiso; situación que afecta el acceso de los beneficiarios a viviendas en condiciones de habitabilidad, constituyendo una afectación económica a los GFB en tanto han efectuado el desembolso de sus ahorros, así como al FMV S.A. en tanto que ha efectuado el desembolso de los BFH, sin que haya información de haberse iniciado el procedimiento correspondiente a la imposición de medidas correctivas. A continuación, se muestran imágenes del proyecto:

Imagen n.º 8

Tomas fotográficas del proyecto Pradera de Cacatachi



Visita a proyecto "Praderas de Cacatachi" de fecha 16 de mayo de 2023.

2. Proyecto: Chiclayo Bonito

Con relación al proyecto Chiclayo Bonito las mil sesentainueve (1 069) VIS con plazos de entregas de viviendas vencidas, tenemos que sus valores de vivienda fluctúan de S/ 38 500,00 a S/ 73 550,00, según la data de los "Grupos Familiares Asignados" y de BFH de

⁶⁴ Según se advierte en el numeral 4.1.3 "Cronogramas pendientes de aprobación" del Informe de Supervisión n.º 25 con corte al 15 de diciembre de 2022 (**Apéndice n.º 137**).

los Grupos Familiares Beneficiarios remitidos por la Gerencia de Operaciones con memorando n.° 00488-2023-FMV/GO y memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de fechas 1 y 21 de marzo de 2023 (**Apéndices n.°s 145 y 146**), asimismo estas 1069 VIS se desembolsaron al fideicomiso 1069 BFH por el importe de S/ 41 156 500,00, que sumada a los montos transferidos de ahorros y Créditos del EPNS, se obtiene el resultado que se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 23

BFH de 1069 VIS desembolsados en las etapas 1 y 2 del Proyecto "Chiclayo Bonito"

ETAPAS	CANTIDAD DE BFH	MONTO BFH S/	MONTO AHORRO S/	MONTO CRÉDITO S/	VALOR TOTAL DE VIVIENDA S/	FECHA DE DESEMBOLSO
1	514	19 789 000,00	7 033 785,50	-	26 822 785,50	30/11/2021
2	555	21 367 500,00	8 424 685,00	-	29 792 185,00	05/01/2022
Total	1069	41 156 500,00	15 458 470,00	-	56 614 970,50	

Fuente: Data de los "Grupos Familiares Asignados" y de BFH de los Grupos Familiares Beneficiarios, remitidos con memorando n.°s 00488-2023-FMV/GO y 00610-2023-FMV/GO de fechas 1 y 21 de marzo de 2023 (**Apéndices n.°s 145 Y 146**).

Elaborado: Comisión auditora

Así tenemos que los desembolsos de BFH y los ahorros de los GFB de 1069 VIS correspondiente a las etapas 1 y 2 del proyecto "Chiclayo Bonito", suman en total S/ 56 614 970,50, por lo que las VIS se encontraban canceladas y depositadas en el fideicomiso por lo que corresponde al Promotor "INMOBILIARIA NUEVO CHICLAYO S.A.C." representada por su Gerente General, Sada Angélica Goray Chong, en condición de Fideicomitente y MARKAGROUP S.A.C representada por la señora SADA ANGÉLICA GORAY CHONG, en su calidad de Fideicomisario Junior, cumplir con las obligaciones estipuladas en el Contrato, esto es culminar la entrega de las viviendas en el plazo previsto según el Cronograma de Obra aprobado en el contrato de fideicomiso, y al Supervisor del proyecto "DEFINE Servicios SAC" controlar el avance del proyecto de acuerdo a los plazos establecidos en el Cronograma del Proyecto y al FMV S.A., realizar el seguimiento y control de los proyectos, cautelando el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso.

Cabe precisar que durante el proceso de ejecución de la etapa 1 del proyecto, se advierte que DEFINE Servicios SAC estuvo a cargo de la Supervisión del proyecto en los meses de diciembre de 2021 a junio de 2022, siendo reemplazada por ARME⁶⁵, a propuesta de la Jefa encargada de DEPI, conforme se denota en el acuerdo de Directorio n.° 09-11D-2022 de 15 de junio de 2022 (**Apéndice n.° 158**), señalando que el motivo del cambio de la supervisión es para diversificar y aligerar la carga laboral, así como acortar los tiempos de entrega de los informes a cargo del Supervisor; no evidenciándose en la documentación generada por la Supervisión y el Fondo, que se haya producido alguna ampliación de plazo por el cambio de supervisor.

Asimismo, revisado el cronograma de obra inicial⁶⁶ se advierte que el Promotor debió culminar la etapa 1 del proyecto en el plazo de seis (6) meses, considerando que el plazo se inició el 13 de diciembre de 2021,⁶⁷ la fecha de culminación estimada sería el 13 de

⁶⁵ Esta empresa estuvo a cargo de la Supervisión desde julio de 2022, elaboró los informes de Supervisión de Julio de 2022 a diciembre de 2023.

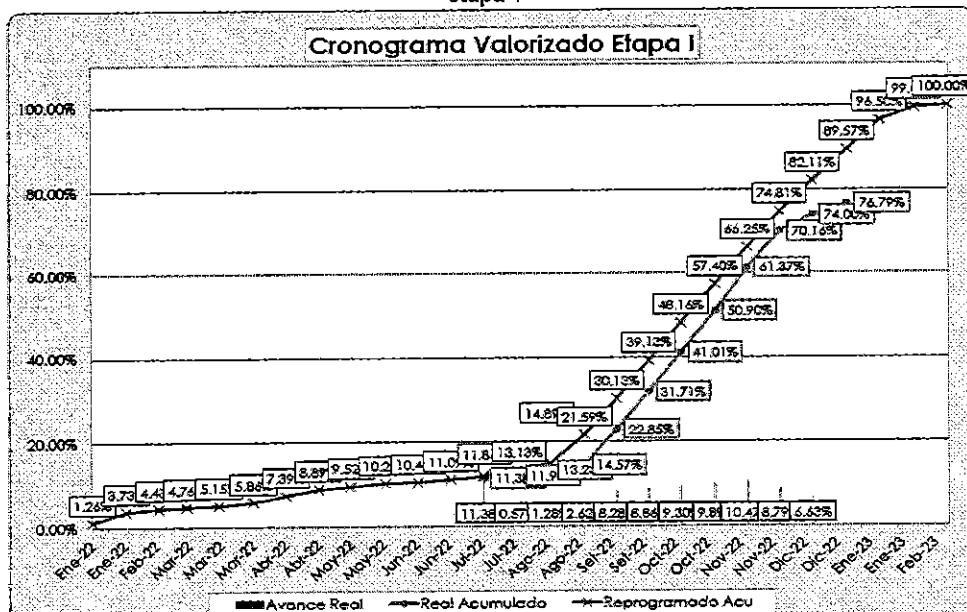
⁶⁶ Cronograma de Obra Habilitación Urbana y Edificación. Anexo N° 4 del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (**Apéndice n.° 19**).

⁶⁷ El Supervisor en el Informe de supervisión N°03 – Proyecto de Chiclayo Bonito – Etapa 1, señala: "De acuerdo con lo indicado por el promotor, la fecha de inicio de obra fue el 13.12.21" (**Apéndice n.° 160**).

mayo de 2022; sin embargo, de la revisión del Informe de Supervisión N° 26 con fecha de corte al 7 de enero de 2023 del proyecto "Chiclayo Bonito" elaborado por el supervisor "ARCHITECTURE MANAGEMENT AND ENGINEERING" (Apéndice n.° 159), se advierte que aprobó reprogramaciones presentadas por el Promotor que modificaron el plazo inicial de seis (6) meses, conforme se muestra en el gráfico:

Gráfico n.° 2

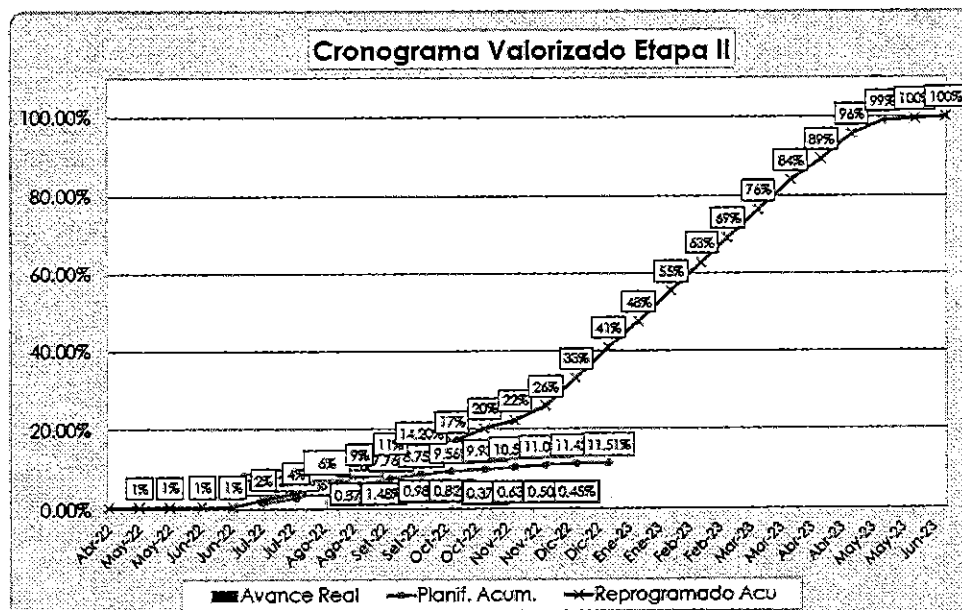
Comparativo entre el Avance Programado y ejecutado al mes de diciembre de 2022 de la etapa 1



ejecutando avances parciales de obras de habilitación urbana de agua y desagüe, electrificación, líneas de aducción de agua, cámara de bombeo; sin embargo, se advierte atrasos respecto al Cronograma de Obra modificado, que según lo programado debió alcanzar el 40.75% de avance, conforme se muestra en el gráfico siguiente:

Gráfico n.º 3

Comparativo entre el Avance Programado y ejecutado al mes de diciembre de 2022 de la etapa 2



Fuente: Informe de Supervisión N°26, con fecha de corte al 7 de enero de 2023 del proyecto Chiclayo Bonito (Apéndice n.º 159).

Elaborado: Comisión auditora

2.1. Cronograma de Obra modificado aprobado por el Supervisor del proyecto "Chiclayo Bonito".

Como se puede advertir, el Informe de Supervisión n.º 26 con fecha de corte al 7 de enero de 2023, del proyecto "Chiclayo Bonito" (Apéndice n.º 159), revela que las etapas 1 y 2 del proyecto presentaba atrasos respecto al avance programado y a pesar de las reprogramaciones aprobadas por el Supervisor que modificaron el Cronograma de Obra inicial por el plazo de doce (12) meses que postergaron la finalización de la obra hasta el mes de diciembre de 2023 se advierte que el Contratista tampoco cumplió con el plazo modificado.

Con relación a las causas del retraso en la ejecución del proyecto, el Supervisor en el Informe de Supervisión N° 14, con fecha de corte al 30 de junio de 2022, en el numeral 4.1.2 Cronograma de obra (Apéndice n.º 161), señala:

"(...)

No se viene cumpliendo con lo programado debido a que el cronograma base corresponde a un prorratio equitativo de las partidas que conforman el Presupuesto del proyecto. Este cronograma base fue presentado en el contrato de fideicomiso (2021) y consideramos que fue demasiado optimista. Por lo indicado anteriormente, se estima que para la culminación de obra probablemente se requerirá que se cumplan hitos

de inicio de construcción de las obras complementarias de los servicios básicos y de las viviendas. Por lo tanto, se recomienda ampliar a un plazo aproximado de 12 meses". (el resaltado y subrayado es nuestro).

Del enunciado se advierte que el Supervisor admite que no se viene cumpliendo el plazo programado en el cronograma base y considera optimista el plazo programado de seis meses, recomendando extender el plazo en doce meses más, sin mayor argumento que el cronograma corresponde a prorrateo equitativo de partidas que conforman el presupuesto. Al respecto cabe precisar que el Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantías establece en su Anexo 12 como parte de las obligaciones del Supervisor elaborar el informe de ratificación de condiciones aprobadas por el FMV S.A., siendo parte de los requisitos de obligatorio cumplimiento que el Supervisor emita una opinión sobre la razonabilidad y viabilidad técnica del proyecto en su conjunto, que incluye el plazo de seis meses definido en el Cronograma de obra y si no se sustenta el plazo adicional se debe dar cumplimiento al plazo inicial por ser de obligatorio cumplimiento lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

No obstante, el plazo de doce (12) meses que el Supervisor recomienda, se advierte que el Contratista continúa retrasado en el avance de obra y el Supervisor actualiza el plazo conforme al cronograma valorizado entregado por el Promotor de fecha 12 de agosto de 2022, mediante el cual se extiende el plazo de ejecución hasta el mes de febrero de 2023; sin embargo, no observa dichas prórrogas pese a que excedieron el plazo máximo de doce (12) meses, establecido en el numeral 6.2, de la cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso.

En resumen, de acuerdo con el Cronograma de Obra inicial el Promotor debió alcanzar en seis (6) meses el 100% del avance programado en la etapa 1 del proyecto, obteniendo solo el 11.20%⁶⁹. A pesar de las reprogramaciones aprobadas, se evidencia que desde el mes de julio de 2022 la obra se encuentra en atraso continuo, el mismo que se mantuvo hasta su paralización en diciembre de 2022. Asimismo, en la etapa 2 del proyecto debió alcanzar el 40.75%, sin embargo, sólo alcanzó el 29.24% del avance programado, es decir se evidencia el atraso pese haberse reprogramado la ejecución, no advirtiéndose las acciones adoptadas por la Supervisión que permitieran controlar el avance del proyecto de las etapas 1 y 2 de acuerdo a los plazos establecidos en el Cronograma de Obra.

Es preciso resaltar, que el Anexo 4 del Contrato de fideicomiso contiene el Cronograma de Obra donde se establece el plazo de ejecución de seis (6) meses que el Promotor estaba obligado a cumplir, por el cual se comprometió a construir las viviendas de interés social de la etapa 1 del proyecto en el segundo mes, es decir en el mes de enero de 2022 y de la etapa 2, del proyecto en el mes de julio de 2022; sin embargo, de acuerdo con el Informe de Supervisión n.º 26 con fecha de corte al 7 de enero de 2023 (Apéndice n.º 159), el contratista no ejecutó a esa fecha ninguna vivienda, incumpliendo el Cronograma de Obra aprobado.

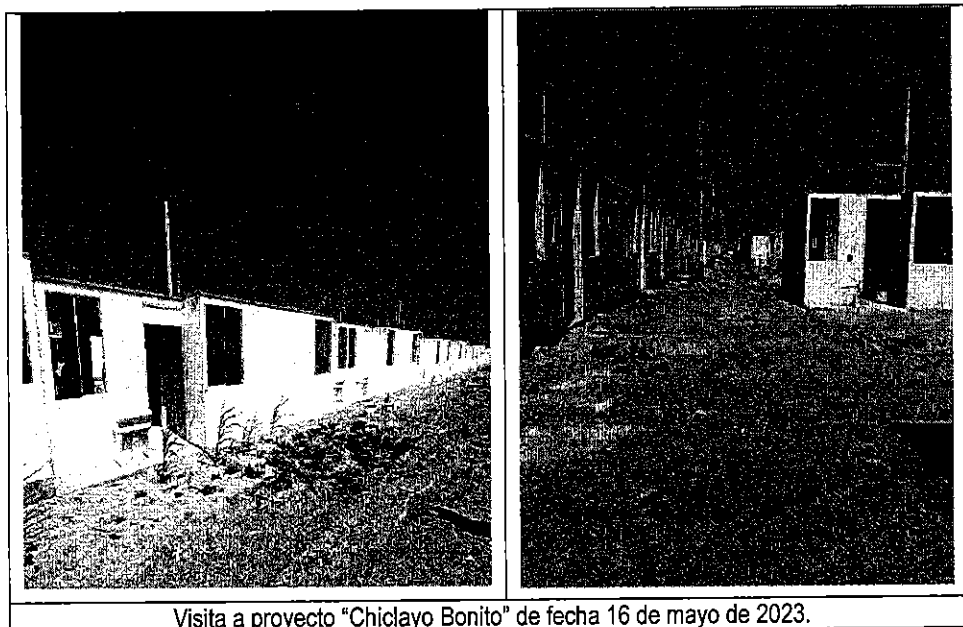
Cabe resaltar que en la visita realizada al proyecto "Chiclayo Bonito" por la Comisión de Auditoría el día 16 de mayo de 2023, se verificó que en la etapa 1, aún no se

⁶⁹ Informe de supervisión N° 14 – Chiclayo Bonito – Junio 2022; Página 17, literal 4.1.2 Cronograma de Obra: "Avance real de obra 11.20%" (Apéndice n.º 161)

entrega ninguna VIS terminada; mientras que en la etapa 2 y 3 A no se inicia la construcción de las VIS.

Imagen n.º 9

Tomas fotográficas del proyecto Chiclayo Bonito



Visita a proyecto "Chiclayo Bonito" de fecha 16 de mayo de 2023.

2.2. Cambio de Supervisor del proyecto "Chiclayo Bonito" se realizó contraviniendo lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.

Revisada la información remitida⁷⁰ sobre el Acuerdo de Directorio N° 09-11D-2022 de 15 de junio de 2022 (Apéndice n.º 158), sobre cambio de Supervisor del proyecto "Chiclayo Bonito" – Etapa 1", se advierte que con Carta S/N de 13 de junio de 2022 (Apéndice n.º 162), la señora Sada Angélica Goray Chong en calidad de Gerente General de la Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C., solicitó al FMV S.A. el cambio del Supervisor señalando como motivo:

"(...) dirijo la presente para solicitarle el cambio de empresa supervisora de nuestro Proyecto "Chiclayo Bonito Etapa 1, 2, 3A y 3B"; con el fin de poder diversificar, descargar de carga documentaria y acortar tiempos en las emisiones de informes; teniendo en cuenta que los informes son quincenales y actualmente todos los proyectos y sus respectivas etapas están con la empresa DEFINE".

Hemos contactado con una empresa supervisora que también trabaja con el Fondo Mi Vivienda y nos ofrece el mismo servicio para la supervisión de fideicomisos; por lo cual agradeceremos consideren a la empresa ARCHITECTURE, MANAGEMENT & ENGINEERING SAC, como la nueva empresa supervisora de nuestro proyecto "Chiclayo Bonito 1, 2, 3A y 3B". (el resaltado es nuestro).

La citada carta es recibida el 13 de junio de 2022 (Apéndice n.º 162), por la jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (DEPI), Sra. Luz Delfina Mayhua Elguera, quién elabora el Informe n.º 0011-2022-FMV/DEPI-

⁷⁰ Con memorando n.º 214-2023-FMV/GL de 22 de marzo de 2023⁷⁰, por el gerente Legal (e) (Apéndice n.º 107).

GG de 15 de junio de 2022 (Apéndice n.° 163), para cambiar al Supervisor del proyecto "DEFINE Servicios S.A.C" señalando:

"(...)

Considerando la cantidad de proyectos que actualmente tiene el supervisor con la empresa Markagroup consideramos pertinente cambiar de supervisor para poder agilizar los procesos de evaluación, supervisión y atención de las liberaciones de obra. Considerando la envergadura del proyecto se propone considerar a la empresa ARME SAC como (Supervisor técnico financiero), el cual cumple con los requisitos para ser supervisor técnico y financiero, de acuerdo a lo establecido en las políticas para la Participación del FMV en fideicomisos.

Según lo establecido en la Primera Cláusula Adicional de EL CONTRATO, en el punto tres, se indica: El fiduciario – por instrucción del fideicomisario – podrá remover de su cargo al supervisor contratado, dando a este un previo aviso de quince (15) días hábiles, y designar a un sustituto de acuerdo a lo que el fideicomisario instruya (...). El fideicomisario deberá designar a un nuevo supervisor e informarle de ello al fiduciario y al fideicomitente. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del supervisor sucesor serán asumidos conforme a la cláusula vigésimo cuarta del contrato, con cargo a las cuentas del fideicomiso". (el resaltado es nuestro).

La Sra. Mayhua con memorando n.° 32-2022-FMV/DEPI-GG de 15 de junio de 2022 (Apéndice n.° 164), adjuntó el precitado informe, solicitando al gerente General, señor José Carlos Forero Monroe elevar su propuesta al Directorio a fin de que aprueben el cambio de Supervisor y se firmen las adendas respectivas. Posteriormente, el mismo día con Acuerdo de Directorio n.° 09-11D-2022 de 15 de junio de 2022 (Apéndice n.° 158), se aprobó la propuesta de modificación del Supervisor del proyecto Chiclayo Bonito Etapa 1, 2, 3A y 3B, designando a la empresa ARCHITECTURE, MANAGEMENT & ENGINEERING S.A.C.

Cabe indicar que revisada la información que sustenta el Acuerdo y los informes de seguimiento y control emitidos por los funcionarios y servidores del FMV S.A., no se evidencia que los Fideicomisarios, vale decir el FMV S.A., o Markagroup S.A.C., hayan cumplido con realizar el procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso (Apéndice n.° 19), que indica:

"(...)

SEGUNDA: DEFINICIONES

SUPERVISOR:

"SERÁ LA EMPRESA DEFINE SERVICIOS S.A.C., (...)

(...)

ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO GRAVE EN SUS OBLIGACIONES, EL SUPERVISOR PODRÁ SER SUSTITUIDO, A DECISIÓN DEL FMV Y DEL FIDEICOMITENTE DE MANERA CONJUNTA, POR CUALQUIER OTRO SUPERVISOR DE LA LISTA DE SUPERVISORES SEÑALADA EN EL ANEXO 2 QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO. DE DARSE DICHA SITUACIÓN, EL FMV COMUNICARÁ A LAS PARTES DE SU DECISIÓN DE SUSTITUIR AL SUPERVISOR Y DEBERÁ DESIGNAR A UNO NUEVO EN UN PLAZO MÁXIMO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, CUMPLIDO DICHO PLAZO SIN QUE EL FMV HAYA DESIGNADO UN NUEVO SUPERVISOR, (...). EN CASO ALGUNA DE LAS OTRAS PARTES SOLICITE LA SUSTITUCIÓN DE SUPERVISOR, ÉSTA SOLO SE PRODUCIRÁ CON APROBACIÓN EXPRESA DEL FMV. SI NINGUNO DE LOS SUPERVISORES DEL ANEXO 2 ACEPTASE EL ENCARGO, SE PODRÁ OPTAR POR CUALQUIER OTRO SIEMPRE QUE

SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES (REPEV) DE LA SBS. (...)

Al respecto, se debe indicar que el Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía en el Anexo 2 del Contrato de Fideicomiso (**Apéndice n.º 19**) prevé la Lista de Supervisores siguientes:

ANEXO 2 - LISTA DE SUPERVISORES.

1. JL VITTERI INGENIEROS S.A.C.
2. INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.
3. LAYSECA ASOCIADOS S.A.C.

Como se puede advertir ARCHITECTURE, MANAGEMENT & ENGINEERING S.A.C., no se encuentra en la lista de supervisores prevista en el Anexo 2 del contrato de fideicomiso (**Apéndice n.º 19**); así mismo, revisados los recaudos que sustenta el Acuerdo de Directorio N° 09-11D-2022 de 15 de junio de 2022 (**Apéndice n.º 158**), el Informe de Supervisión N° 14, con fecha de corte al 30 de junio de 2022 (**Apéndice n.º 161**), los informes de seguimiento y control emitidos por los funcionarios y servidores del FMV S.A., no se evidencia que antes de designar al nuevo Supervisor, se haya puesto en conocimiento de las empresas detalladas en el Anexo 2, la sustitución del cargo de supervisor del referido proyecto, a fin que tomen conocimiento e informen si se encuentran con disponibilidad de aceptar dicho encargo o que haya sido rechazado por estas, para así designar a cualquier otro; por lo que, la sustitución de la empresa DEFINE Servicios S.A.C. por la empresa ARCHITECTURE, MANAGEMENT & ENGINEERING S.A.C. como Supervisor del proyecto Chiclayo Bonito no se sujetó al procedimiento establecido, por lo que dicho procedimiento contiene elementos razonables de contener vicios sustanciales, esto es, trascendentales.

En cuanto a las obligaciones contractuales del supervisor "DEFINE Servicio S.A.C.", el Contrato de Fideicomiso establece que se puede cambiar al Supervisor ante un incumplimiento grave o en caso alguna de las otras partes solicite su sustitución, solo se producirá el cambio con aprobación expresa del FMV S.A. y se podrá optar por otro Supervisor siempre y cuando ninguno de los supervisores detallados en el Anexo 2 del Contrato aceptase el encargo. En ese sentido, el motivo invocado referido a agilizar los procesos de evaluación, supervisión y atención de las liberaciones de obra, diversificar y aligerar la carga laboral y acortar los tiempos de entrega de los informes a cargo del Supervisor DEFINE Servicio S.A.C aprobado por la jefa encargada de DPI y respaldado por el gerente General no se sujeta a lo dispuesto a las causales establecidas en la segunda cláusula del Contrato de Fideicomiso, por lo que dicho procedimiento contiene elementos razonables de contener vicios sustanciales, esto es, trascendentales.

3. Proyecto: Lima Bonita

Con relación al proyecto Lima Bonita las setecientos veintiocho (728) VIS con plazos de entregas de viviendas vencidas, tenemos que sus valores de vivienda fluctúan de S/ 58 500,00 a S/ 87 400,00, según la data de los "Grupos Familiares Asignados" y de BFH de los Grupos Familiares Beneficiarios remitidos por la Gerencia de Operaciones con memorando n.º 00488-2023-FMV/GO y memorando n.º 00610-2023-FMV/GO de fechas 1 y 21 de marzo de 2023 (**Apéndices n.º 145 y 146**), asimismo estas 728 VIS se

desembolsaron al fideicomiso igual cantidad de 728 BFH por el importe de S/ 51 961 983,00, que sumada a los montos transferidos de ahorros y Créditos del EPNS, se obtiene el resultado que se muestra en el cuadro.

Cuadro n.° 24
BFH-AVN, Ahorros y Créditos EPNS transferidos al fideicomiso por 728
VIS del Proyecto "Lima Bonita"

ETAPAS	CANTIDAD DE BFH	MONTO BFH S/	MONTO AHORRO S/	MONTO CRÉDITO S/	VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA S/	FECHA DE DESEMBOLSO
1	385	14 851 804,00	12 157 996,00		27 009 800,00	12/01/2022
2	343	13 205 500,00	952 726,40	10 793 956,60	24 952 183,00	04/04/2022 08/04/2022
Total	728	28 057 304,00	13 110 722,40	10 793 956,60	51 961 983,00	

Fuente: Data de los "Grupos Familiares Asignados" y de BFH de los Grupos Familiares Beneficiarios, remitidos con memorando n.° 00488-2023-FMV/GO y memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de fechas 1 y 21 de marzo de 2023 (Apéndices n.° 145 y 146).

Elaborado: Comisión auditora

Como se revela en el cuadro anterior, los desembolsos de BFH y los ahorros de los GFB de 728 VIS correspondiente a las etapas 1 y 2 del proyecto, suman en total S/ 51 961 983,00, por lo que las VIS se encontraban canceladas y depositadas en el fideicomiso por lo que corresponde al Promotor "INMOBILIARIA NUEVO SAN BARTOLO SAC" representado por el señor Marco Antonio del Carmen Lazarte, en condición de Fideicomitente, a MARKAGROUP S.A.C representada por la señora SADA ANGÉLICA GORAY CHONG, en su calidad de Fideicomisario Junior, cumplir con las obligaciones estipuladas en el Contrato, esto es culminar la entrega de las viviendas en el plazo previsto según el Cronograma de Obra aprobado en el contrato de fideicomiso, y al Supervisor del proyecto "DEFINE Servicios SAC" controlar el avance del proyecto de acuerdo a los plazos establecidos en el Cronograma del Proyecto y al FMV S.A., realizar el seguimiento y control de los proyectos, cautelando el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso.

Revisado el cronograma de obra inicial⁷¹ se advierte que el Promotor debió culminar la etapa 1 del proyecto en el plazo de siete (7) meses, considerando que el plazo se inició el 24 de marzo de 2022,⁷² la fecha de culminación estimada sería el 24 de octubre de 2022; sin embargo, de la revisión del informe de supervisión⁷³ elaborado por la supervisión del fideicomiso "DEFINE SERVICIOS SAC" se advierte que el Supervisor aprobó reprogramaciones de diecisiete (17) meses que abarcan el periodo de noviembre de 2022 a julio de 2023, presentadas por el Promotor que modificaron el plazo inicial de siete (7) meses, conforme se muestra en el gráfico:

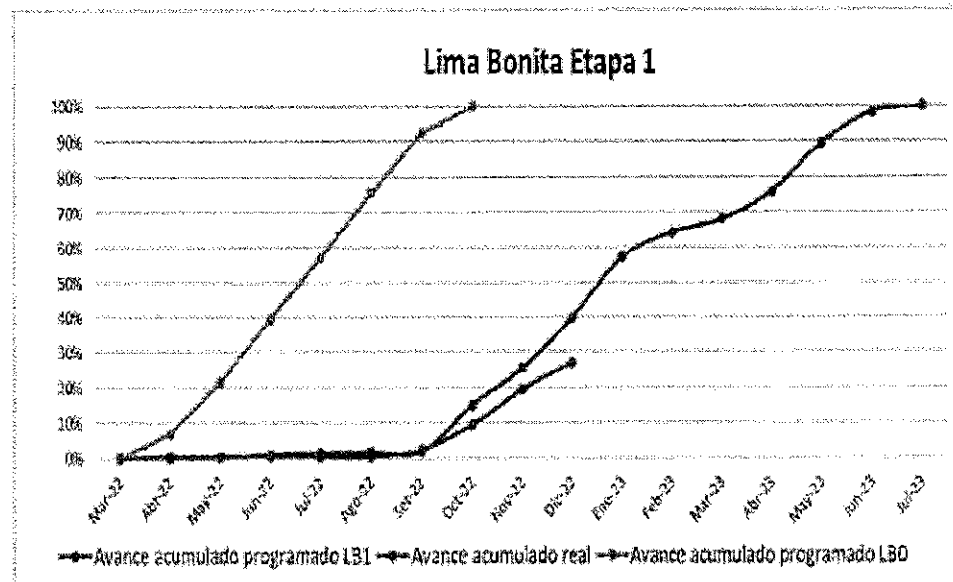
⁷¹ Cronograma de Obra Habitación Urbana y Edificación. Anexo N° 4 del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (Apéndice n.° 21).

⁷² El Supervisor en el Informe de supervisión N° 06 – Proyecto de Lima Bonita – Etapa 1, en el numeral 1. Datos Generales: "Inicio de obra: 24 de marzo 2022" (Apéndice n.° 165).

⁷³ Informe de Supervisión N° 18 con fecha de corte al 15 de diciembre de 2022, del proyecto "Lima Bonita" (Apéndice n.° 139).

Gráfico n.° 4

Comparativo entre el Avance Programado y ejecutado al mes de diciembre de 2022 de la etapa 1



Fuente: Informe de Supervisión N° 18, con fecha de corte al 15 de diciembre de 2022 del proyecto LIMA BONITA (Apéndice n.° 139)

Elaborado: Comisión auditora

Como se puede advertir, el Informe de Supervisión N° 18 con fecha de corte al 15 de diciembre de 2022, del proyecto "Lima Bonita" (Apéndice n.° 139), revela que las etapas 1 y 2 del proyecto presentaba atrasos respecto al avance programado, a pesar de las reprogramaciones aprobadas por el Supervisor que modificaron el Cronograma de Obra inicial ampliando el plazo a diez (10) meses, postergando la finalización de la obra hasta el mes de julio de 2023, siendo que el Contratista no cumplió el plazo definido en el Cronograma de obra inicial ni el modificado.

En síntesis, de acuerdo al Cronograma de Obra inicial el Promotor debió alcanzar en siete (7) meses el 100% del avance programado en la etapa 1 del proyecto, obteniendo solo el 27.00%, cuando de acuerdo al cronograma reprogramado debió alcanzar el 40.00%. A pesar de las reprogramaciones aprobadas se advierte que desde el mes de marzo a setiembre de 2022 la obra se encuentra en atraso, según se advierte en el Informe de Supervisión N° 18, con fecha de corte al 15 de diciembre de 2022 (Apéndice n.° 139), tendencia que se mantuvo hasta diciembre de 2022, no advirtiéndose las acciones adoptadas por la Supervisión que permitieran controlar el avance del proyecto de acuerdo a los plazos establecidos en el Cronograma de Obra.

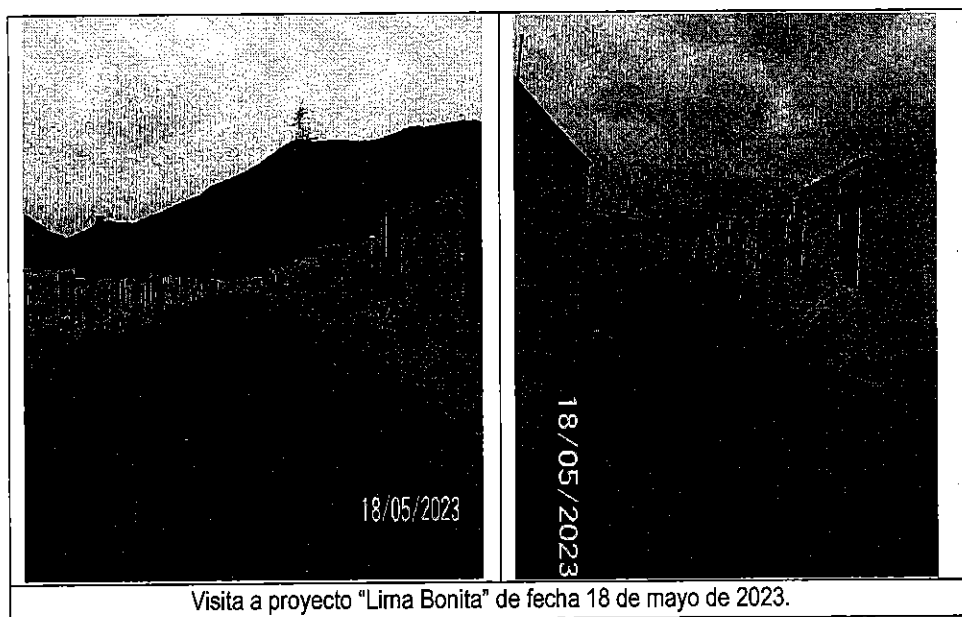
Cabe precisar, que el Anexo 4 del Contrato de fideicomiso contiene el Cronograma de Obra donde se establece el plazo de ejecución de siete (7) meses que el Promotor estaba obligado a cumplir, por el cual se comprometió a construir las viviendas de interés social de la etapa 1 del proyecto en el segundo mes, es decir en el mes de mayo de 2022; sin embargo, de acuerdo con el Informe de Supervisión N° 18 con fecha de corte al 15 de diciembre de 2022 del proyecto "Lima Bonita" (Apéndice n.° 139), el contratista no ejecutó a esa fecha ninguna vivienda, incumpliendo el Cronograma de Obra aprobado.

Cabe precisar que en la etapa 2 del proyecto, al igual que en la etapa 1, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso se establece un Cronograma de Obra con el plazo de siete (7)



meses, siendo el inicio en setiembre de 2022 y su culminación en marzo de 2023. En la visita realizada al proyecto el 18 de mayo de 2023 la Comisión Auditora constató que el Promotor no ejecutó a esa fecha ninguna vivienda en la etapa 2, incumpliendo el Cronograma de Obra aprobado.

Imagen n.º 10
Tomas fotográficas del proyecto Lima Bonita



Visita a proyecto "Lima Bonita" de fecha 18 de mayo de 2023.

Lo señalado reviste de gravedad y afectación por tanto a los GFB en tanto, al no haberse previsto el pago de penalidades por la demora en la entrega de las VIS, ellos no pueden acceder a la vivienda que debía entregarse en el plazo pactado; por lo que se advierte que la omisión de consignar montos por penalidad por la demora en la entrega, constituyen cláusulas lesivas a esos GFB.

4. Actuación de los funcionarios y servidores del FMV S.A. ante los Informes de Supervisión de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita remitidos al FMV S.A.

Es de precisar que la Supervisión "DEFINE Servicios SAC" a cargo de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita como parte de sus obligaciones contractuales remitió informes quincenales y mensuales a los funcionarios y servidores del FMV S.A. a cargo del Seguimiento y Control de los proyectos del Fideicomiso, así como al Fiduciario, informando entre otros, sobre la situación del avance físico y financiero de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", según se detalla a continuación:

Respecto al proyecto Pradera de Cacatachi se advierte que el Supervisor "DEFINE Servicios SAC" con correos electrónicos de 19 de julio de 2022 y 20 de enero de 2023 remitió los Informes de Supervisión de los meses de junio y diciembre de 2022, respectivamente (Apéndices n.º 147 y 137) a Patricia Heredia Landeo, gerente encargada de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS), Luz Delfina Mayhua Elguera, Supervisora de Fideicomisos, así como a Melissa Ormella Coral Alva, Ketin Espiritu Melgarejo, César Joao

Salazar Solano, especialistas en Fideicomisos, a través de los cuales informó la situación del avance físico y financiero del proyecto de cada una de sus etapas, según se muestra a continuación:

Cuadro n.° 25
Informes de Supervisión de junio y diciembre de 2022 remitidos por
DEFINE Servicios S.A.C. sobre el proyecto Praderas de Cacatachi

REMITIDO			RECIBIDO		
Documento	Comunicado con	Fechas	Por	Cargo	Fecha
Informes de Supervisión del mes de junio y diciembre de 2022	Correos electrónicos	17/07/2022 y 20/01/2023	Patricia Heredia Landeo	Gerente de GPIS (e) ⁷⁴	17/07/2022 y 20/01/2023
			Luz Delfina Mayhua Elguera	Jefa de DEPI (e) de GG	
			Melissa Ornella Coral Alva	Especialista en Control y Seguimiento de proyectos II de DEPI	
			Ketin Espiritu Melgarejo,	Especialista en Control y Seguimiento de proyectos I de DEPI	
			César Joao Salazar Solano	Especialista en Fideicomisos de DEPI	

Fuente: Memorando n.° 316-2023-FMV/GPIS de 5 de abril de 202 (Apéndice n.° 166), GPIS remite informes del

supervisor.

Elaborado: Comisión auditora

Los citados servidores y funcionarios tenían conocimiento de la modificación del cronograma y atraso recurrente del Contratista en la ejecución de las obras de habilitación urbana y en la ejecución de Viviendas del proyecto Praderas de Cacatachi⁷⁵, comunicado por el Supervisor; no obstante que el Cronograma de Obra establecía que en el mes de junio de 2022 el Promotor debía culminar el 100% de los trabajos en la etapa 1; sin embargo, al cabo de siete (7) meses solo alcanzó el 20% de lo programado.

Respecto al proyecto Chiclayo Bonito se advierte que el Supervisor "DEFINE SERVICIOS SAC" que posteriormente fue reemplazada por "ARME SAC", mediante correos electrónicos de 19 de julio de 2022 y 30 de enero de 2023 remitió los Informes de Supervisión de los meses de junio y diciembre de 2022, respectivamente (Apéndices n.° 161 y 159), a los mismos funcionarios y servidores mencionados en el punto anterior lo que evidencia que tenían conocimiento de la modificación del cronograma y atraso continuo del Contratista en la ejecución de las obras de habilitación urbana y en la ejecución de Viviendas del proyecto Chiclayo Bonito, las cuales debió culminar al 100% en el mes de mayo de 2022.

Cuadro n.° 26
Informes de Supervisión de junio y diciembre de 2022 remitidos por
ARME S.A.C sobre el proyecto Chiclayo Bonito

REMITIDO			RECIBIDO		
Documento	Comunicado con	Fechas	Por	Cargo	Fecha
Informes de Supervisión		19/07/2022 y 30/01/2023	Patricia Heredia Landeo	Gerente de GPIS (e) ⁷⁶	

⁷⁴ El Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios estuvo bajo el ámbito de GPIS, hasta el 26 de mayo de 2022, trasladándose luego a la Gerencia General.

⁷⁵ Cabe precisar que los citados funcionarios y servidores recibieron los informes de supervisión desde diciembre de 2021 a diciembre de 2022 a través de los correos electrónicos emitidos por el Supervisor, por lo que tenían pleno conocimiento de la situación física de la obra en cada una de sus etapas.

⁷⁶ El Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios estuvo bajo el ámbito de GPIS, hasta el 26 de mayo de 2022, trasladándose luego a la Gerencia General.

del mes de junio y diciembre de 2022	Correos electrónicos		Luz Delfina Mayhua Elguera	Jefa de DEPI (e) de GG	19/07/2022 y 30/01/2023
			Melissa Omella Coral Alva	Especialista en Control y Seguimiento de proyectos II de DEPI	
			Ketin Espiritu Melgarejo,	Especialista en Control y Seguimiento de proyectos I de DEPI	
			César Joao Salazar Solan,	Especialista en Fideicomisos de DEPI	

Fuente: Memorando n.° 316-2023-FMV/GPIS de 5 de abril de 202 (Apéndices n.° 166), GPIS remite informes del supervisor

Elaborado: Comisión auditora

Por último respecto al proyecto Lima Bonita, se advierte que el Supervisor "DEFINE SERVICIOS SAC" mediante correos electrónicos de 31 de octubre de 2022 y 15 de diciembre de 2023 remitió los Informes de Supervisión de los meses de octubre y diciembre de 2022 (Apéndice n.° 139) a los funcionarios y servidores mencionados en los proyectos anteriores, por lo que tenían conocimiento de la modificación del cronograma y atraso continuo del Contratista en la ejecución de las obras de habilitación urbana y en la ejecución de Viviendas del proyecto Lima Bonita, las cuales debió culminar al 100% en el mes de octubre de 2022.

Respecto al seguimiento periódico a los fideicomisos, revisada la información se advierte que el señor Lucas Samiento Lui, en su calidad de jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios, con relación al retraso en el avance de obra y en atención al pedido de los miembros del Directorio solicitado con memorando n.° 038-2022-FMV/GG de 05 de abril de 2022⁷⁷ (Apéndice n.° 167) elaboró el Informe n.° 05-2022-FMV/GPIS-DPI de 25 de mayo de 2022 (Apéndice n.° 168) correspondiente al período de enero a mayo de 2022, el mismo que fue firmado en señal de conformidad por Luz Delfina Mayhua Elguera, en su condición de supervisora de Fideicomisos y César Joao Salazar Solano, especialista en Fideicomisos de GPIS, informando a la señora Patricia Heredia Landeo, gerente encargada de GPIS la situación de los proyectos de fideicomisos, entre ellos los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita; el detalle de la comunicación del informe se indica a continuación:

Cuadro n.° 27

Informe n.° 05-2022-FMV/GPIS-DPI del jefe de DPI dirigido a GPIS

REMITIDO				RECIBIDO		Comentario
Documento	Firmado digitalmente	Cargo	Fechas	Por	Fecha	
Informe n.° 05-2022-FMV/GPIS-DPI de 25 de mayo de 2022 (Apéndice n.° 168)	Por Lucas Samiento Lui	jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios de GPIS	25/05/2022	Patricia Heredia Landeo Gerente de GPIS (e)	25/05/2022	No se advierte las acciones adoptadas por la GPIS
	Conformidad Luz Delfina Mayhua Elguera	Supervisora de Fideicomisos de GPIS	25/05/2022			

⁷⁷ "(...) Con Memorando N° 038-2022-FMV/GG de fecha 05.04.2022 (Apéndice n.° 167), se solicita a GPIS que presente un reporte que contenga el avance de los proyectos que se encuentren bajo el esquema de fideicomiso, con continuidad trimestral. El pedido fue realizado por los miembros del directorio en la Sesión de Directorio N° 04-2022".



Conformidad	Especialista en				
César Joao	Fideicomisos de	25/05/202			
Salazar Solano,	GPIS	2			

Fuente: Remitido en el numeral 2.2 con memorando n.° 316-2023-FMV/GPIS de 5 de abril de 2023 (Apéndice n.° 166).
Elaborado: Comisión auditora

En el citado informe se advierte que el jefe de DPI informó sobre el retraso en la ejecución de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita" los cuales mantuvieron su tendencia de atraso en los meses posteriores que incluso alcanzaron más de 30.00% de atraso; no obstante el incumplimiento del cronograma de obra **recomendó la entrega de un nuevo cronograma** valorizado y cronograma de actividades del proyecto, aprobando reprogramaciones del Cronograma de Obra que excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso.

Posteriormente, la señorita Luz Mayhua Elguera, continúa con el seguimiento periódico a los fideicomisos, en su calidad de jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (DEPI), con relación al seguimiento y control de los proyectos de Fideicomiso elaboró los informes n.°s 19-2022-FMV/DEPI y 029-2022-FMV/DEPI de 18 de julio y 26 de setiembre de 2022 (**Apéndices n.° 169 y 170**) respectivamente a través de los cuales informó a su Jefe inmediato el Gerente General, señor José Carlos Forero Monroe la situación de los proyectos de fideicomisos, entre ellos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", revisado los referidos informes se advierte que tenía conocimiento sobre el atraso en la ejecución de los citados proyectos, recomendando la entrega de nuevos cronogramas valorizados y cronogramas de actividades de los proyectos cuando el Promotor designe a la contratista general de obra, sin evaluar las causas de las demoras en la ejecución de las obras que justifique su aprobación y no observando las prórrogas del plazo de ejecución de los proyectos aprobados por la Supervisión, excediendo el plazo máximo de 12 meses establecido en los contratos de fideicomisos. Es decir, nuevamente el FMV S.A. aprobó un nuevo cronograma en clara afectación a los GFB en tanto no se consideró su derecho legítimo a la entrega de la VIS en el plazo originalmente pactado, y que fue renovado sin una debida motivación, sin la imposición de sanción alguna a los promotores.

Los informes de la jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios fueron remitidos a su jefe inmediato el gerente General señor Carlos Forero Monroe; sin embargo, no se advierte la respuesta o documentos emitidos que evidencien las acciones adoptadas por el Gerente General y la Jefa de DEPI respecto al retraso considerable y sostenido en la ejecución de los proyectos "Pradera de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita" y el incumplimiento del Cronograma de Obra.

Es de precisar que con fecha 29 de noviembre de 2022, Luz Delfina Mayhua Elguera, Jefa de DEPI (e) conjuntamente con Ketin Espíritu Melgarejo, especialista en Control y Seguimiento de Proyectos de DEPI de la GG realizaron una visita al proyecto Praderas de Cacatachi, constatando en el lugar la situación del proyecto, emitiendo como resultado el Informe de Visita a campo N° 01 (**Apéndice n.° 171**), en donde informan que el avance de obra en las etapas 1, 2 y 3 del proyecto son de 23%, 8% y 1.50% respectivamente, verificando el atraso en la obra y que no se ha construido ninguna vivienda en el proyecto

Asimismo, con fecha 1 de diciembre de 2022, Luz Delfina Mayhua Elguera, Jefa de DEPI (e) conjuntamente con Ketin Espíritu Melgarejo, especialista en Control y Seguimiento de Proyectos del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios realizaron una visita al proyecto Chiclayo Bonito, constatando en el lugar la situación del proyecto,



emitiendo como resultado el Informe de Visita a campo N° 01 (**Apéndice n.° 172**), en donde informan que el avance de obra en las etapas 1, 2 y 3 del proyecto son de 70%, 0% y 0% respectivamente, verificando el atraso en la obra y que sólo se ha terminado la construcción de veinte (20) viviendas en la etapa 1 del proyecto, el resto de etapas no se construyó ningún módulo de vivienda.



De igual forma, con fecha 2 de diciembre de 2022, Luz Delfina Mayhua Elguera, Jefa de DEPI (e) conjuntamente con Melissa Ornella Coral Alva, especialista en Control y Seguimiento de proyectos del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios realizaron una visita al proyecto Lima Bonita, constatando en el lugar la situación del proyecto, emitiendo como resultado el Informe de Visita a campo N° 01 (**Apéndice n.° 172**), en donde informan que el avance de obra en las etapas 1, 2 y 3 del proyecto son de 17.50%, 0% y 0% respectivamente, verificando el atraso en la obra y que se ha terminado la construcción de doscientos cuarenta y ocho (248) viviendas en la etapa 1 del proyecto, el resto de etapas no se construyó ningún módulo de vivienda.



Sin embargo, en relación a lo constatado en la visita realizada a ambos proyectos no se advierte las gestiones realizadas por dichos funcionarios y servidores, así como del Gerente General de quién depende la jefa (e) de DEPI.



Tampoco se advierte el pronunciamiento de su jefe inmediato, señor Juan Carlos Toledo Baldeón, Gerente General por cuanto recibió el informe n.° 005-2023-FMV/GPIS de 26 de enero de 2023 (**Apéndice n.° 174**) elaborada por la Gerente encargada de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, a través del cual le informa el estado situacional y el atraso considerable en que se encuentran los citados proyectos. Asimismo, se evidencia que tenía conocimiento de la no ejecución de las viviendas en los plazos previstos en los Contratos de Compraventa, por cuanto recibió los informes de visitas de campo de los proyectos "Praderas de Cacatachi" y "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita" realizadas el 29 de noviembre, 1 y 2 de diciembre de 2022 (**Apéndices n.° 171, 172 y 173**), respectivamente por la Jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios, los Especialistas en fideicomisos, Especialistas en Control y Seguimiento de proyectos, quienes informaron a la Gerencia General el atraso en la ejecución de las obras; sin embargo, no se advierte su pronunciamiento y que cautele el cumplimiento de los plazos establecidos en los Cronogramas de obra inicial de los proyectos mencionados.



Finalmente con relación a las prórrogas o ampliaciones de cronogramas otorgados por los Supervisores de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita, no se advierte en la documentación emitida por la señora Luz Delfina Mayhua Elguera, en su calidad de Jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios, los señores Melissa Ornella Coral Alva y Ketin Espíritu Melgarejo, ambos en su condición de Especialistas en Control y Seguimiento de proyectos, César Joao Salazar Solano, especialista en Fideicomiso y la señora Patricia Heredia Landeo, en su calidad de gerente encargada de GPIS rechacen u observen⁷⁸ las modificaciones de los plazos de ejecución establecidos en el Cronograma de obra inicial, no obstante que excedía el plazo máximo de doce (12) meses, establecido en el numeral 6.2, de la cláusula sexta del Contrato de

⁷⁸ Cláusula decimosegunda del Contrato de Fideicomiso:

"(...) EL PROMOTOR Y EL SUPERVISOR DEBERÁN REMITIR AL FMV LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y/O DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO Y/O DEL FLUJO DE CAJA. EL FMV TENDRÁ DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, A PARTIR DE SU ENTREGA POR PARTE DEL SUPERVISOR PARA APROBAR O RECHAZAR LA MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y CRONOGRAMA DEL PROYECTO. EL SILENCIO DEL FMV DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD POSITIVA.

Fideicomiso (Apéndices n.ºs 18, 19 y 21), por lo que al no emitir pronunciamiento en contrario el plazo de diez (10) días hábiles⁷⁹ se da por aceptadas dichas modificaciones.

Lo señalado constituye una grave afectación al debido procedimiento en tanto se amplían los plazos de entrega sin una debida motivación y en claro perjuicio económico a los GFB, sin imponer ninguna medida correctiva a los promotores conforme a la normativa interna del FMV S.A. Cabe indicar que estas ampliaciones de plazo, significaban también la incremento de los servicios del Supervisor y su correspondiente pago.

5. Accionar del fiduciario (CORFID) en relación a los atrasos en la ejecución de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita

Se advierte que "DEFINE SERVICIOS S.A.C", supervisor de los proyectos "Praderas de Cacatachi" y "Lima Bonita" mediante correos electrónicos remitía mensualmente a "CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA SAC", en su calidad de fiduciario, los informes de supervisión quincenales y mensuales del proyecto, esto es desde el inicio de la obra en diciembre 2021 hasta diciembre de 2022, informando sobre el avance de obra y en particular sobre el retraso considerable en la ejecución de las obras de habilitación urbana y edificación del proyecto "Praderas de Cacatachi" y "Lima Bonita".

Situación similar ocurría con el Supervisor "ARME" del proyecto "Chiclayo Bonito" mediante correos electrónicos remitía al fiduciario "CORFID" los informes de supervisión quincenales y mensuales esto es desde el inicio de la obra en enero 2022 hasta diciembre de 2022, informando sobre el avance de obra y en particular sobre el retraso considerable en la ejecución de las obras de habilitación urbana y edificación.

Sin embargo, revisado los Informes del segundo semestre de 2022 del fiduciario CORFID (Apéndices n.º 175) se advierte que hace mención principalmente a la situación financiera del Fideicomiso, más no emite opinión respecto a los atrasos en los avances físicos del proyecto y el incumplimiento de los plazos de entrega de las VIS por parte del Promotor, no obstante que es parte esencial para cumplir el objeto y finalidad del contrato de fideicomiso, incumpliendo sus obligaciones contractuales establecidas en los numerales 10.4 y 10.5 de los Contratos de Fideicomisos en Administración y Garantía que estipulan:

"(...)

10.4 CUMPLIR CON EL ENCARGO Y FIN DEL FIDEICOMISO, REALIZANDO TODOS LOS ACTOS NECESARIOS, CON LA MISMA DILIGENCIA QUE TIENE PARA SUS NEGOCIOS.

10.5 REALIZAR LAS ACTIVIDADES QUE SE REQUIERAN PARA UNA ADECUADA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. (...)"

Estos hechos evidencian que los Promotores Pradera de Cacatachi S.A.C, Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C y MARKAGROUP SUR S.A.C., no cumplieron con entregar 2003 viviendas correspondientes a los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita" a los GFB en el plazo de 18 meses, pese a que el FMV S.A. y

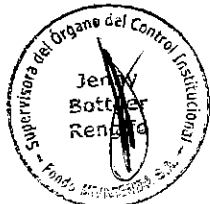
⁷⁹ "(...)

MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO:

12.3 EL PROMOTOR PODRÁ MODIFICAR EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO, PREVIAMENTE APROBADOS POR EL FMV, CUANDO LO CONSIDERE PERTINENTE Y DEBIDAMENTE SUSTENTADO. EN CASO EXISTA UN INCREMENTO PRESUPUESTAL, EL PROMOTOR, CON SUS PROPIOS RECURSOS, DEBERÁ ABONAR EN LA CUENTA RECOLECTORA, EL DIFERENCIAL QUE PERMITA CUBRIR EL INCREMENTO SOBRE EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO. A TAL EFECTO, EL PROMOTOR Y EL SUPERVISOR DEBERÁN REMITIR AL FMV LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y/O DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO Y/O DEL FLUJO DE CAJA, EL FMV TENDRÁ DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, A PARTIR DE SU ENTREGA POR PARTE DEL SUPERVISOR PARA APROBAR O RECHAZAR LA MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y CRONOGRAMA DEL PROYECTO. EL SILENCIO DEL FMV DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD POSITIVA.



los Grupos Familiares Beneficiarios cumplieron con desembolsar al fideicomiso los BFH, entregar los ahorros y se otorgaron los créditos, por el valor de las viviendas que suman en total **S/ 87 290 206,00**, al fideicomiso. Asimismo se evidencia que el Supervisor dio conformidad a los avances de la obra sin exigir al Promotor el cumplimiento del plazo de ejecución previsto en el Cronograma de Obra del Contrato de Fideicomiso y aprobó modificaciones de los Cronogramas de obra no obstante que no cumplía con las causales que sustente una ampliación de plazo, previstas en el contrato de Habilitación Urbana y Edificación y sin que el fiduciario, y los servidores y funcionarios del FMV S.A., adoptasen medidas para cumplir con el objetivo del fideicomiso. Cabe indicar que estas ampliaciones de plazo significaban también la ampliación de la vigencia del fideicomiso y el correspondiente de cobro de los servicios del fiduciario.



Las situaciones descritas evidenciarían el incumplimiento del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita, según se detalla. Asimismo, el desembolso de los BFH a favor de las empresas promotoras constituye una afectación económica al Estado en tanto se ha desembolsado las transferencias financieras del Estado sin que se haya cumplido su finalidad, situación que debió ser considerada por los funcionarios del FMV S.A. a fin de que, dispongan el inicio de los procedimientos administrativos e imponer las medidas correctivas a las empresas promotoras.



En consecuencia, se evidencian irregularidades por parte de servidores y funcionarios del FMV S.A. en clara afectación de los GFB toda vez que ellos se han visto perjudicados a tener una vivienda que les permita gozar de una vida digna en un plazo dispuesto por el FMV S.A., institución que tampoco ha considerado que el Estado también se ha visto afectado en tanto éste ha efectuado transferencias financieras con el objeto de cubrir los BFH sin que las empresas promotoras hayan cumplido con entregar las VIS en el plazo originalmente fijado por el FMV S.A.. Lo descrito reviste de gravedad si se considera que el FMV S.A. no ha iniciado procedimientos administrativos que tengan por objeto la imposición de medidas correctivas conforme a las normas dispuestas por el propio FMV S.A., los cuales deberían conllevar a la recuperación de los BFH indebidamente aprovechados por las empresas promotoras.



Los hechos revelados incumplen la normativa siguiente:

- **Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.° 5).

En su Artículo 5° señala que:

"(...)

- 1.3. Para participar otorgando Préstamos con Garantía Hipotecaria a los Beneficiarios, las EPNS deberán ser previamente evaluadas y suscribir un Convenio con el FMV.

(...)

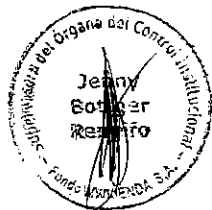
- 1.5. Según sea el caso:

- Si la EPNS es sujeto obligado a informar a la UIF-Perú deberá:

Contar con el Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y con políticas y procedimientos para la prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, debidamente aprobados e implementados. (...)

- 1.6. La EPNS que solicite participar otorgando Préstamos con Garantía Hipotecaria a Beneficiarios deberá presentar o acreditar ante el FMV:





(...)

- Declaración Jurada sobre el origen de fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria.
- Formularios que correspondan, según el SPLAFT del FMV.

(...)"

6.14 La propuesta de suscripción de Convenio será presentada por la Gerencia Comercial y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y será aprobada por la Gerencia General con la conformidad de la Gerencia de Riesgos".

- Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda, aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6).

N°	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
(...)		
2	Recepcionar la solicitud de la EPNS y enviar la información necesaria que debe presentar para poder participar vía correo electrónico con Copia al Gerente Comercial Nota: Se deberán solicitar los formatos correspondientes indicados en el Procedimiento de Conocimiento de la Contraparte en cual se encuentra Alfresco. Nota: Adicionalmente se deberá solicitar: - Estados Financieros Auditados de los dos últimos ejercicios anuales - Informe de Clasificación de Riesgos vigente.	Gerente Comercial Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente Jefe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente
(...)		
4	Recepcionar la información y revisar la documentación enviada por la EPNS usando el Check List ¿Los documentos presentados están completos? Si: Continúa en paralelo con la actividad N° 7 y con el Procedimiento de Conocimiento de la Contraparte. No: Continúa con la actividad N° 5 Nota: El Procedimiento de Conocimiento de Contraparte debe de realizarse de forma inmediata, el cual se encuentra en el Alfresco. Nota: Ver formato (F1)	Gerente Comercial Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente Jefe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente
5	Emitir una carta dirigida a la EPNS, indicando las observaciones identificadas. Nota: Continúa con el Procedimiento de Comunicación Vía Carta y Procedimiento de Mensajería.	Gerente Comercial Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente Jefe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente
6	Recibir la carta y subsanar la información y documentación faltante. Nota: La EPNS tiene un plazo de 5 días hábiles luego de recibida la carta (...)	EPNS
7	Remitir la documentación a la Gerencia de Riesgos, vía memorando con copia a la Oficialía de Cumplimiento para su conocimiento. Nota: Continúa con el Procedimiento de Comunicación Vía Memorando Continúa en paralelo con la actividad N° 8 y 10	Gerente Comercial Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente Jefe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente

8	Emitir un informe de evaluación de riesgo de LA/FT ante la suscripción del Convenio. <i>Nota:</i> En el informe se debe indicar el resultado del nivel de exposición de los riesgos de LA/FT al que se estaría exponiendo el FMV en caso de suscribir el Convenio con las EPNS. <i>Nota:</i> En caso la EPNS no sea Sujeto Obligado a implementar el SPLAFT, se deberá solicitar la Declaración Jurada de Integridad (Ver Formato F6) y la Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del Modelo de Prevención establecido en la Ley N° 30424 Modificado por el DL N° 1352 y la Ley N° 30835 (Ver Formato F7)	Oficialía de Cumplimiento Oficial de Cumplimiento
9	Enviar el informe de evaluación a la Gerencia Comercial con copia a la Gerencia de Riesgos y a la Gerencia Legal, vía memorando. <u>Nota:</u> Continúa con el Procedimiento de Comunicación Vía Memorando. <u>Continúa con la actividad N° 14.</u>	Oficialía de Cumplimiento Oficial de Cumplimiento
10	Analizar y preparar el informe de opinión referido al historial en el otorgamiento de créditos, situación económico-financiera de la EPNS y sobre la integridad de sus directivos y principales funcionarios, para el Convenio, y presentar al Jefe del Departamento de Riesgos de Crédito Seguimiento de Cartera. <u>Nota:</u> En el informe se debe indicar explícitamente si la opinión es favorable o no. <u>Nota:</u> Ver Formato (F2)	Gerencia de Riesgos Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera Especialista de Riesgo de Crédito
11	Revisar el informe de opinión elaborado. ¿Presenta observaciones? Si: Continúa con la actividad N° 12 No: Continúa con la actividad N° 13	Gerencia de Riesgos Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera
12	Solicitar subsanar las observaciones al Es Especialista de Riesgo de Crédito. <u>Continúa con la actividad N° 10.</u>	Gerencia de Riesgos Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera Jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera
(...)		
30	Revisar el Convenio. ¿El Convenio esta conforme? Si: Continúa con la actividad N° 32 No: Continúa con la actividad N° 31	Gerencia General Gerente General
(...)		
34	Presentar al FMV, una solicitud dirigida a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para suscribir una Adenda, indicando el proyecto y la disponibilidad de los recursos para atender los desembolsos de los préstamos con garantía hipotecaria, adjuntando la Declaración Jurada de Origen de Fondos y la Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del SPLAFT. <u>Nota:</u> Continúa con el Procedimiento de Mesa de Partes <u>Nota:</u> Ver Formato (F4 y F8)	EPNS
35	Recibir y revisar lo solicitado por la EPNS. ¿Tiene firmado el convenio? Si: ¿El Convenio tiene más de 1 año? Si: Continúa con la actividad N° 36 No: Continúa con la actividad N° 38	Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales Departamento de Proyectos Inmobiliarios

	No: Continúa con la actividad N° 37	Jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios
(...)"		

- TUO de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (Apéndice n.° 7).

(...)

TÍTULO II Del Procedimiento Administrativo

(...)

Artículo 29.- Definición de procedimiento Administrativo

Se entiende por procedimiento administrativo al conjunto de actos y diligencias **tramitados en las entidades**, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones o derechos de los actos administrativos.

Artículo 30.- Procedimiento Administrativo Electrónico

(...)

30.3. Los actos administrativos realizados a través de medios electrónicos poseen la misma validez y eficacia jurídica que los actos realizados por medios físicos tradicionales. **Las firmas digitales y documentos generados y procesados a través de tecnologías y medios electrónicos**, siguiendo los procedimientos definidos por la autoridad administrativa, tendrán la misma validez legal que los **documentos manuscritos**.

(...)

Artículo 99.- Causales de abstención

La autoridad⁸⁰ que tenga facultad resolutoria o cuyas opiniones sobre el fondo del procedimiento puedan influir en el sentido de la resolución, debe abstenerse de participar en los asuntos cuya competencia le esté atribuida, en los siguientes casos:

(...)

4. Cuando tuviere amistad íntima, enemistad manifiesta o conflicto de intereses objetivo con cualquiera de los administrados intervinientes en el procedimiento, que se hagan patentes mediante actitudes o hechos evidentes en el procedimiento.
5. Cuando tuviere o hubiese tenido en los últimos doce (12) meses, relación de servicio o de subordinación con cualquiera de los administrados o terceros directamente interesados en el asunto, o si tuviera en proyecto una concertación de negocios con alguna de las partes, aun cuando no se concrete posteriormente."

(...)"

La negrita y subrayado es nuestro.

- Procedimiento de Mesa de Partes, aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (Apéndice n.° 8).

(...)							
2. Alcance	Comprende desde la recepción formal de los documentos en Mesa de partes hasta la entrega al responsable Usuario, quien lo atenderá						
5. Descripción del Procedimiento							
Proveedores	Entrada	N°	Actividad	Detalle de la Actividad	Salidas	Clientes	Responsables
Usuario Externo	Documento	1	Inicio del Procedimiento	El documento recibido expresa un	Documento revisado	ATD	GA DL

⁸⁰ Autoridad administrativa: El agente de las entidades que, bajo cualquier régimen jurídico, y ejerciendo potestades públicas conducen el inicio, la instrucción, la sustanciación, la resolución, la ejecución, o que de otro modo participan en la gestión de los procedimientos administrativos.

			Recibir y revisar el documento con anexos o adjuntos, según corresponda. ¿El documento es presentado de manera virtual o presencial? Presencial: Continúa con el N° 3 Virtual: Continúa con el N° 2	requerimiento, notificación, consulta y/o respuesta a través de una solicitud, carta, oficio, etc. De ser el caso, dentro del plazo establecido. (...)			ATD
Usuario externo	Documento Presentado	2	Recibir y revisar el documento mediante el correo de recepción virtual Continúa con el N° 11				
(...)							

- **Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.**, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (Apéndice n.° 9).

"(...)

11. Lineamientos del MGD del FMV

- La recepción de los documentos externos físicos se realizará únicamente a través de la Mesa de Partes, en el horario establecido para tal fin, desde las 08:30 horas hasta las 17 horas, en horario corrido, de lunes a viernes, el mismo que podrá ser modificado por la Gerencia General de acuerdo con las necesidades del FMV.
- La recepción de los documentos electrónicos se realizará únicamente a través de la Mesa de Partes electrónica el cual es soportado por el SGD, respetando el horario indicado en el párrafo anterior.
- Los documentos externos físicos que se recepcionen deberán ser digitalizados y adjuntados al SGD, salvo las excepciones que por necesidad operativa se defina que no se requiera digitalizarse pero se deberán registrar en el SGD.
- El SGD deberá permitir el registro de los metadatos que se asocien a un documento recibido, facilitando así su ubicación disponibilidad, recuperación y trazabilidad.
- Todo documento recibido se deberá derivar al Gerente Usuario, salvo que por una necesidad operativa con aceptación de la Gerencia de Administración, sean enviados directamente a algún colaborador.

(...)

11.3. Archivo de Documentos

En archivo comprende la selección, organización y descripción, conservación, acceso y consultas de documentos, según se indica a continuación.

(...)

b. Conservación de documentos

Los documentos emitidos o recibidos **deben ser conservados** dependiendo de su naturaleza y el medio de soporte empleado.

- Para la conservación de documentos en medio físico, se deberá seguir los lineamientos de conservación para los documentos en medio de soporte de papel, definido por Archivo General de la Nación.

(...)"

- **Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano**, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (Apéndice n.° 5).



"(...)

5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos:

"(...)

- Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"

Del Seguimiento

5.27. El FMV, a través de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales o quien haga sus veces, realizará el seguimiento periódico, cuando menos trimestral, al fideicomiso, sobre la base de los informes del Supervisor Técnico y Financiero y los informes del Fiduciario".

- **Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social**, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (Apéndices n.° 5).

"(...)

5.21. Los contratos de Fideicomisos deberán ser firmados por la Gerencia General y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, y contar con los vistos de la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos. En caso exista alguna limitación de fuerza mayor o generada por un tema de vigencia de poderes, el contrato podrá ser suscrito por dos Gerentes y también deberá contar con los vistos de la Gerencia General y Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales o quien tenga la encargatura.

"(...)"

Del Seguimiento

5.27. El FMV, a través de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales o quien haga sus veces, realizará el seguimiento periódico, cuando menos trimestral, al fideicomiso, sobre la base de los informes del Supervisor Técnico y Financiero y los informes del Fiduciario. Debiendo presentar al Directorio informes semestrales los meses de enero y julio de cada año sobre el estado de los fideicomisos".

- **Ley n.° 26887, Ley General de Sociedades**, de 5 de diciembre de 1997, publicado el 9 de diciembre de 1997 (Apéndice n.° 10).

"(...)

Artículo 177.- Responsabilidad

Los directores responden, ilimitada y solidariamente, ante la sociedad, los accionistas y los terceros por los daños y perjuicios que causen por los acuerdos o actos contrarios a la ley, al estatuto o por los realizados con dolo, abuso de facultades o negligencia grave.

Es responsabilidad del directorio el cumplimiento de los acuerdos de la junta general, salvo que ésta disponga algo distinto para determinados casos particulares.

Los directores son asimismo solidariamente responsables con los directores que los hayan precedido por las irregularidades que éstos hubieran cometido si, conociéndolas, no las denunciaren por escrito a la junta general.

"(...)"

- **Código Civil de 1984**, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (Apéndice n.° 11).



"(...)

Artículo 1868.- Por la fianza, el fiador se obliga frente al acreedor a cumplir determinada prestación, en garantía de una obligación ajena, si ésta no es cumplida por el deudor.

"(...)"

- Decreto Legislativo n.º 1400, Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria, publicado el 10 de septiembre de 2018 (Apéndice n.º 12).

"(...)

Artículo 3. Garantía mobiliaria

- 3.1 La garantía mobiliaria es la afectación que recae sobre cualquier bien mueble mediante acto jurídico constitutivo, con el fin de garantizar el cumplimiento de una o varias obligaciones.
- 3.2 Por la garantía mobiliaria se afecta el bien mueble para garantizar el cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero, de toda naturaleza, presente o futura, determinada o determinable, sujeta o no a modalidad.
- 3.3 Salvo pacto en contrario, la garantía mobiliaria garantiza la obligación pactada en su totalidad, la cual comprende: la deuda principal, los intereses, las comisiones, los gastos, las primas de seguros pagadas por el acreedor garantizado, las costas y los costos procesales, los eventuales gastos de custodia y conservación, las penalidades, la indemnización por daños y perjuicios y cualquier otro concepto acordado por las partes hasta el monto del gravamen establecido en el acto jurídico constitutivo. Los pagos o el valor del cumplimiento de la obligación garantizada, se imputa de acuerdo a lo que establecen los artículos 1256 y siguientes del Código Civil, salvo disposición legal o pacto en contrario.

Artículo 4. Bienes objeto de garantía mobiliaria

De manera enunciativa, pero no limitativa, pueden ser objeto de garantía mobiliaria los bienes muebles específicos, categorías genéricas de bienes muebles, derechos sobre bienes muebles, bienes muebles determinados o determinables, bienes muebles tangibles o intangibles, bienes muebles presentes o futuros, bienes muebles registrados o no registrados o sobre la totalidad de los bienes muebles del deudor garante, entre otros como:

1. Los vehículos.
2. Los inventarios.
3. El saldo de cuentas de depósitos en ESF, los certificados de depósito a plazo o los certificados bancarios en ESF.
4. Conocimientos de embarque o títulos de análoga naturaleza.
5. Las acciones o participaciones en sociedades o por contratos asociativos, aunque éstas sean propietarias de bienes inmuebles, con excepción de lo contemplado en el numeral 4 del artículo 5 del presente Decreto Legislativo.
6. Los derechos patrimoniales de autor, derechos de patente, nombres comerciales, marcas y otros derechos de propiedad intelectual.
7. Los créditos o las carteras de créditos en ESF.
8. Los derechos de crédito para exigir una prestación. En caso el derecho de crédito se incorpore en un título valor o valor representado mediante anotación en cuenta en una ICLV, el acreedor garantizado debe registrar la garantía en la ICLV de conformidad con la normativa aplicable.
9. Las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro.
10. El derecho de obtener frutos o productos de cualquier bien.
11. Todo tipo de maquinaria o equipo que conserve su carácter mobiliario.
12. Los derechos a dividendos o a utilidades de sociedades o que se deriven de contratos asociativos.
13. Todo bien mueble dado en arrendamiento financiero o arrendado.
14. Las concesiones privadas, sus flujos de caja y otros derechos accesorios a la concesión.
15. Las locomotoras, vagones y demás material rodante afecto al servicio de ferrocarriles.
16. Los cultivos agroforestales y la cosecha presente o futura.
17. Los productos derivados de la explotación agropecuaria u otros emprendimientos de las comunidades campesinas que puedan ser afectados por sus comuneros, de acuerdo con la ley de la materia.



18. Los bienes muebles destinados a la actividad minera y los minerales extraídos.
19. Los flujos de bienes presentes y/o futuros.
20. Cualquier otro bien que no esté excluido en el artículo siguiente.
- (...)"



- **Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.**, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (Apéndice n.° 13).

"(...)"

Artículo 12°: Abstención por Conflicto de Interés

Los trabajadores del FMV deberán abstenerse de participar en los procesos relacionados con asuntos cuya competencia le esté atribuida según su cargo en el Manual de Operaciones y Funciones (MOF), en los siguientes casos:

"(...)"

3. Cuando tuviere amistad íntima, enemistad manifiesta o **conflicto de intereses objetivo** con cualquiera de los clientes, proveedores o contrapartes, que se hagan patentes mediante actitudes o hechos evidentes en el procedimiento.

4. Cuando tuviere o hubiese tenido en los últimos doce (12) meses, relación de servicio o de subordinación con cualquiera de los clientes, proveedores o contrapartes o terceros directamente interesados en el asunto, o si tuviera en proyecto una concertación de negocios con alguna de las partes, aun cuando no se concrete posteriormente.

"(...)"

Todo trabajador **deberá comunicar cualquier situación potencial de conflicto de interés**, absteniéndose de la adopción de decisiones en relación con los procesos de contratación en materias que afecten o puedan afectar a los clientes, proveedores o contrapartes respecto de los cuales se manifieste el conflicto."

"(...)"

Artículo 13°: Revelación del Conflicto de Interés

Los trabajadores del FMV tienen la obligación de revelar, de forma inmediata y por escrito a su superior jerárquico, las situaciones concretas y específicas de conflictos de interés en los que se hallen involucrados como consecuencia de la función que desempeña.

"(...)"

Artículo 14°: Solicitud de Autorización de Abstención

Los trabajadores del FMV, que hayan identificado un conflicto de interés en la ejecución de sus funciones deberán solicitar por escrito debidamente motivado, su abstención en el proceso o procedimiento en que por motivo de funciones deben participar. A efectos de que el superior jerárquico se pronuncie sobre la solicitud de abstención.

"(...)"

- **Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.** aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (Apéndice n.° 14), que señala:

"(...)"

Artículo 9.- Conservación de información

El Fondo MIVIVIENDA S.A. debe **conservar sus libros y documentos** referidos a sus estados financieros y a sus operaciones realizadas, por un plazo no menos de diez (10) años, observando para tal efecto lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley General y en las normas emitidas por la Superintendencia.

"(...)"





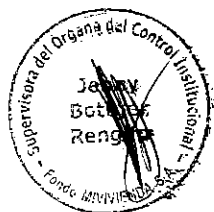
- **Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros**, aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (Apéndice n.° 15), que señala:

"(...)

Artículo 183.- PLAZO DE CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS.

Las empresas del sistema financiero están obligadas a conservar sus libros y documentos por un plazo no menor de diez (10) años. Si, dentro de ese plazo, se promueve acción judicial contra ellas, la obligación en referencia subsiste en tanto dure el proceso, respecto de todos los documentos que guarden relación con la materia controvertida.

"(...)



Artículo 256.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA FIDUCIARIA.

Son obligaciones de la empresa fiduciaria:

- 1.- Cuidar y administrar los bienes y derechos que constituyen el patrimonio del fideicomiso, con la diligencia y dedicación de un ordenado comerciante y leal administrador;

"(...)

- 4.- Cumplir los encargos que constituyen la finalidad del fideicomiso, realizando para ello los actos, contratos, operaciones, inversiones o negocios que se requiera, con la misma diligencia que la propia empresa fiduciaria pone en sus asuntos;

"(...)

- 6.- Preparar balances y estados financieros de cada fideicomiso, cuando menos una vez al semestre, así como un informe o memoria anual, y poner tales documentos a disposición de los fideicomitentes y fideicomisarios, sin perjuicio de su presentación a la Superintendencia;

"(...)"



- **Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República**, Ley n.° 27785 (Apéndice n.° 16), publicada el 23 de julio de 2002, que señala:

"(...)

Artículo 42.- Infracciones

Constituyen infracciones sujetas a la potestad sancionadora de la Contraloría General:

"(...)

- i) Incumplir con mantener al día sus libros, registros y documentos, ordenados de acuerdo a lo establecido por la normativa, por un periodo no menor de 10 años.

"(...)"



- **Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.**, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (Apéndice n.° 17), se establece lo siguiente:

"(...)

10. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN, FIRMA Y CUSTODIA DE CONTRATOS DE FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

Establecer las acciones a seguir para la elaboración, firma y custodia de contratos de Fideicomisos Inmobiliarios.

DOCUMENTO DEL PROCEDIMIENTO

- Proyecto de Contrato de Fideicomiso y sus anexos
- Expediente del Proyecto de Fideicomiso



PASO	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
10.1	Elabora y envía Proyecto de contrato al Dpto. de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV	Representante de la Empresa Fiduciaria
10.2	Revisa el proyecto de contrato, plantea sus observaciones si las hubiera y solicita la revisión del contrato a la Gerencia Legal.	Jefe de Dpto. de Fideicomisos Inmobiliarios.
10.3	Revisa el proyecto del contrato y elabora una sola propuesta en coordinación con el Dpto. de Fideicomisos Inmobiliarios,	Gerente Legal
10.4	Eleva proyecto de contrato ante la empresa fiduciaria.	Jefe de Dpto. de Fideicomisos Inmobiliarios.
(...)		
10.12	Firma el contrato final	Representantes legales del FMV
10.13	Envía a las demás partes el contrato definitivo	Representante de la Empresa Fiduciaria
(...)		
10.16	Recibe Testimonio de la Escritura Pública del contrato del Fideicomiso y la envía a la Gerencia Legal para su custodia definitiva.	Jefe de Dpto. de Fideicomisos Inmobiliarios.
10.17	Efectúa la custodia del Contrato.	Gerencia Legal
	Fin del Procedimiento	

- **Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Cacatachi, suscrito el 5 de noviembre de 2021 y Adenda (Apéndice n.º 18)**

"(...) **Clausulas Siguientes:**

(...)

SEGUNDA: DEFINICIONES

LAS PARTES ACUERDAN QUE, PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO, LOS SIGUIENTES TÉRMINOS TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE A CONTINUACIÓN SE INDICA

(...)

SUPERVISOR:

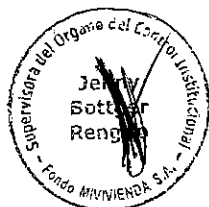
SERÁ LA EMPRESA DEFINE SERVICIOS S.A.C., QUE CUENTA CON LAS FACULTADES Y FUNCIONES QUE LE ATRIBUYE EL PRESENTE CONTRATO Y EN LA PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL, ENCONTRÁNDOSE FACULTADA PARA EFECTUAR EL CONTROL DEL AVANCE DEL PROYECTO DE ACUERDO A LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN EL CRONOGRAMA DE OBRA Y AUTORIZAR AL FIDUCIARIO LOS DESEMBOLSOS AL CONSTRUCTOR, DE ACUERDO A LAS VALORIZACIONES DE AVANCE DE OBRA PRESENTADOS POR ÉSTE EN LAS INSTRUCCIONES DE PAGO.

ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO GRAVE EN SUS OBLIGACIONES, EL SUPERVISOR PODRÁ SER SUSTITUIDO, A DECISIÓN DEL FMV Y DEL FIDEICOMITENTE DE MANERA CONJUNTA, POR CUALQUIER OTRO SUPERVISOR DE LA LISTA DE SUPERVISORES SEÑALADA EN EL ANEXO 2 QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO. DE DARSE DICHA SITUACIÓN, EL FMV COMUNICARÁ A LAS PARTES DE SU DECISIÓN DE SUSTITUIR AL SUPERVISOR Y DEBERÁ DESIGNAR A UNO NUEVO EN UN PLAZO MÁXIMO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, CUMPLIDO DICHO PLAZO SIN QUE EL FMV HAYA DESIGNADO UN NUEVO SUPERVISOR, EL SUPERVISOR OBJETO DE SUSTITUCIÓN CONTINUARÁ EN FUNCIONES HASTA QUE SE DESIGNE A UNO NUEVO. EL FMV EN COORDINACIÓN CON EL NUEVO SUPERVISOR Y EL PROMOTOR APROBARÁ UNA AMPLIACIÓN DE PLAZO SUSTENTADA EN LOS RETRASOS QUE SE HAYAN PODIDO GENERAR POR LA MENCIONADA SUSTITUCIÓN. EN CASO ALGUNA DE LAS OTRAS PARTES SOLICITE LA SUSTITUCIÓN DE SUPERVISOR, ÉSTA SOLO SE PRODUCIRÁ CON APROBACIÓN EXPRESA DEL FMV.

(...)

SEXTA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

6.1 EL PROYECTO SERÁ PROMOVIDO, DIRIGIDO Y GERENCIADO POR EL PROMOTOR Y EJECUTADO POR EL CONSTRUCTOR, ASUMIENDO DIRECTAMENTE EL PROMOTOR LA RESPONSABILIDAD FRENTE A LAS PARTES CONTRATANTES, LOS ADQUIRENTES Y FRENTE A CUALQUIER TERCERO RESPECTO DEL



DESARROLLO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN, LA OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS CORRESPONDIENTES, LOS CERTIFICADOS DE NUMERACIÓN, EL CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA, LA DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN, ASÍ COMO LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS".

"(...)

DEBE ENTENDERSE QUE EL FIDEICOMISARIO JUNIOR ES SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO Y ASUMIRÁ LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, EN CASO ÉSTE NO PUEDA CUMPLIRLAS.

EN CASO QUE DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO, LOS RECURSOS DISPONIBLES NO PERMITAN LA CONTINUIDAD DE OPERACIONES Y POR ENDE EL CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA, EL FIDUCIARIO PROCEDERÁ A SOLICITAR LOS RECURSOS AL PROMOTOR, DE NO REALIZAR LA ENTREGA EN UN PLAZO DE 10 DÍAS HÁBILES, SE REQUERIRÁ LOS FONDOS AL FIDEICOMISARIO JUNIOR Y DE NO ENTREGARSE LOS RECURSOS, EN EL MISMO PLAZO, SE PROCEDERÁ A EJECUTAR LA FIANZA SOLIDARIA EN CUANDO SEA NECESARIO PARA ESTE FIN.

DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:

6.2 LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DEBERÁN SER CONCLUIDAS POR EL CONSTRUCTOR EN UN PLAZO MÁXIMO DE DOCE (12) MESES, CUYO PLAZO SE INICIARÁ A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ANTES INDICADOS SERÁ VERIFICADO POR EL SUPERVISOR DEBIENDO INFORMAR A LAS PARTES DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL CONSTRUCTOR EN EL PRESENTE CONTRATO SÍ COMO DE LOS ASUMIDOS EN EL CONTRATO DE OBRA".

"(...)".

DÉCIMA: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EL FIDUCIARIO SE OBLIGA FRENTE A LAS PARTES A LO SIGUIENTE:

"(...)

10.3 ADMINISTRAR LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO.

10.4 CUMPLIR CON EL ENCARGO Y FIN DEL FIDEICOMISO, REALIZANDO TODOS LOS ACTOS NECESARIOS, CON LA MISMA DILIGENCIA QUE TIENE PARA SUS NEGOCIOS.

10.5 REALIZAR LAS ACTIVIDADES QUE SE REQUIERAN PARA UNA ADECUADA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

"(...)

10.7 (...) ASIMISMO, ELABORAR Y PRESENTAR AL FIDEICOMITENTE Y A LOS FIDEICOMISARIOS SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LOS INFORMES PERIÓDICOS QUE SE REFIEREN EN EL ARTÍCULO 10° DEL REGLAMENTO DE MANERA SEMESTRAL.

LA INFORMACIÓN, A LA QUE SE ALUDE EN EL PRESENTE NUMERAL, SERÁ COMUNICADA POR EL MEDIO DE COMUNICACIÓN QUE CORFID CONSIDERE ADECUADO.

"(...)

10.13 LAS DEMÁS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 256° DE LAS LEY, Y DEMÁS DISPOSICIONES PERTINENTES DE LAS LEY Y EL REGLAMENTO PARA LAS ENTIDADES FIDUCIARIAS.

"(...)

DÉCIMA SEGUNDA: DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO

MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO:

12.3 EL PROMOTOR PODRÁ MODIFICAR EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO, PREVIAMENTE APROBADOS POR EL FMV, CUANDO LO CONSIDERE PERTINENTE Y DEBIDAMENTE SUSTENTADO. EN CASO EXISTA UN INCREMENTO PRESUPUESTAL, EL PROMOTOR, CON SUS PROPIOS RECURSOS, DEBERÁ ABONAR EN LA CUENTA RECOLECTORA, EL DIFERENCIAL QUE PERMITA CUBRIR EL INCREMENTO SOBRE EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO. A TAL EFECTO, EL PROMOTOR Y EL SUPERVISOR DEBERÁN REMITIR AL FMV LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y/O DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO Y/O DEL FLUJO DE CAJA. EL FMV TENDRÁ DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, A PARTIR DE SU ENTREGA POR PARTE DEL SUPERVISOR PARA APROBAR O RECHAZAR LA MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y CRONOGRAMA DEL PROYECTO. EL SILENCIO DEL FMV DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD POSITIVA. SI EL FMV SOLICITASE

CUALQUIER INFORMACIÓN ADICIONAL RESPECTO AL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA O CRONOGRAMA DEL PROYECTO, EL PROMOTOR DEBERÁ SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN SOLICITADA EN UN PLAZO RAZONABLE, EL PLAZO OTORGADO AL FMV ANTES MENCIONADO SE ENTENDERÁ PRORROGADO AUTOMÁTICAMENTE POR UN NÚMERO DE DÍAS IGUALES A LA DEMORA.

DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE:

19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

FIDEICOMITENTE:
FMV:

SADA ANGÉLICA GORAY CHONG
HERNANDO CARPIO
LUCAS SARMIENTO
LUZ MAYHUA

FIDEICOMISARIO
JUNIOR:
CORFID:

SADA ANGÉLICA GORAY CHONG
FERNANDO JESÚS VIVANCO LUYO
EDGAR JULIÁN BECERRA OLIVA
YESENIA VANESSA URIBE MUNIVE
[...]
SADA ANGÉLICA GORAY CHONG

SUPERVISOR:
DEPOSITARIO:

ANEXO 9

CONTRATO DE OBRA DE HABILITACION URBANA Y EDIFICACION
CONTRATO DE OBRA

(...)

DÉCIMA: AMPLIACIÓN DE PLAZO

EL CONTRATISTA TENDRÁ DERECHO A QUE SE LE CONCEDA AMPLIACIÓN DEL PLAZO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA QUINTA, COMO CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DE CUALESQUIERA DE LAS SIGUIENTES CAUSALES:

- LA EJECUCIÓN DE OBRAS ADICIONALES O DE MODIFICACIONES DE OBRA APROBADA POR EL CONTRATANTE, SÓLO SI ÉSTA AFECTA EL PLAZO DE TERMINACIÓN DE LA OBRA Y SI FUE COMUNICADA A EL CONTRATANTE Y APROBADA POR ÉSTE Y EL PROPIETARIO CONFORME LA CLÁUSULA OCTAVA
- SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS TRABAJOS POR LAS CAUSALES PREVISTAS EN ESTE CONTRATO.
- DECLARACIÓN DE NUEVOS FERIADOS NO LABORABLES DECRETADOS POR EL ESTADO, POSTERIORES A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.
- PARALIZACIONES DE OBRA POR MARCHAS, PARALIZACIONES O HUELGA SINDICAL
- FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO SEGÚN LO ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO.

EL RECONOCIMIENTO DE LA PRÓRROGA DE PLAZO SERÁ DADO SIEMPRE QUE ESTAS CAUSALES MODIFIQUEN EL CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA, DE TAL FORMA QUE REPRESENTEN DEMORA EN LA FINALIZACIÓN DE ESTA.

DE PRODUCIRSE CUALQUIERA DE LAS CAUSAS INDICADAS EN ESTA CLÁUSULA, EL CONTRATISTA DEBERÁ ANOTAR EN EL CUADERNO DE OBRA LA OCURRENCIA Y LA SUSTENTACIÓN DE CÓMO AFECTA EL CRONOGRAMA DE LA OBRA.
(...).

- Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, del Proyecto Chiclayo Bonito, suscrito el 11 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 11)

(...)

SEGUNDA: DEFINICIONES



LAS PARTES ACUERDAN QUE, PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO, LOS SIGUIENTES TÉRMINOS TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE A CONTINUACIÓN SE INDICA

(...)
SUPERVISOR:



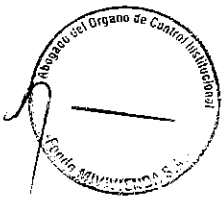
SERÁ LA EMPRESA DEFINE SERVICIOS S.A.C., QUE CUENTA CON LAS FACULTADES Y FUNCIONES QUE LE ATRIBUYE EL PRESENTE CONTRATO Y EN LA PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL, ENCONTRÁNDOSE FACULTADA PARA EFECTUAR EL CONTROL DEL AVANCE DEL PROYECTO DE ACUERDO A LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN EL CRONOGRAMA DE OBRA Y AUTORIZAR AL FIDUCIARIO LOS DESEMBOLSOS AL CONSTRUCTOR, DE ACUERDO A LAS VALORIZACIONES DE AVANCE DE OBRA PRESENTADOS POR ÉSTE EN LAS INSTRUCCIONES DE PAGO.



ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO GRAVE EN SUS OBLIGACIONES, EL SUPERVISOR PODRÁ SER SUSTITUIDO, A DECISIÓN DEL FMV Y DEL FIDEICOMITENTE DE MANERA CONJUNTA, POR CUALQUIER OTRO SUPERVISOR DE LA LISTA DE SUPERVISORES SEÑALADA EN EL ANEXO 2 QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO. DE DARSE DICHA SITUACIÓN, EL FMV COMUNICARÁ A LAS PARTES DE SU DECISIÓN DE SUSTITUIR AL SUPERVISOR Y DEBERÁ DESIGNAR A UNO NUEVO EN UN PLAZO MÁXIMO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, CUMPLIDO DICHO PLAZO SIN QUE EL FMV HAYA DESIGNADO UN NUEVO SUPERVISOR, EL SUPERVISOR OBJETO DE SUSTITUCIÓN CONTINUARÁ EN FUNCIONES HASTA QUE SE DESIGNE A UNO NUEVO. EL FMV EN COORDINACIÓN CON EL NUEVO SUPERVISOR Y EL PROMOTOR APROBARÁ UNA AMPLIACIÓN DE PLAZO SUSTENTADA EN LOS RETRASOS QUE SE HAYAN PODIDO GENERAR POR LA MENCIONADA SUSTITUCIÓN. EN CASO ALGUNA DE LAS OTRAS PARTES SOLICITE LA SUSTITUCIÓN DE SUPERVISOR, ÉSTA SOLO SE PRODUCIRÁ CON APROBACIÓN EXPRESA DEL FMV.

SI NINGUNO DE LOS SUPERVISORES DEL ANEXO 2 ACEPTASE EL ENCARGO, SE PODRÁ OPTAR POR CUALQUIER OTRO SIEMPRE QUE SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES (REPEV) DE LA SBS.

(...)
SEXTA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO



6.1 EL PROYECTO SERÁ PROMOVIDO, DIRIGIDO Y GERENCIADO POR EL PROMOTOR Y EJECUTADO POR EL CONSTRUCTOR, ASUMIENDO DIRECTAMENTE EL PROMOTOR LA RESPONSABILIDAD FRENTE A LAS PARTES CONTRATANTES, LOS ADQUIRENTES Y FRENTE A CUALQUIER TERCERO RESPECTO DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN, LA OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS CORRESPONDIENTES, LOS CERTIFICADOS DE NUMERACIÓN, EL CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA, LA DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN, ASÍ COMO LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS (...)

DEBE ENTENDERSE QUE EL FIDEICOMISARIO JUNIOR ES SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO Y ASUMIRÁ LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, EN CASO ÉSTE NO PUEDA CUMPLIRLAS.

EN CASO QUE DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO, LOS RECURSOS DISPONIBLES NO PERMITAN LA CONTINUIDAD DE OPERACIONES Y POR ENDE EL CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA, EL FIDUCIARIO PROCEDERÁ A SOLICITAR LOS RECURSOS AL PROMOTOR, DE NO REALIZAR LA ENTREGA EN UN PLAZO DE 10 DÍAS HÁBILES, SE REQUERIRÁ LOS FONDOS AL FIDEICOMISARIO JUNIOR Y DE NO ENTREGARSE LOS RECURSOS, EN EL MISMO PLAZO, SE PROCEDERÁ A EJECUTAR LA FIANZA SOLIDARIA EN CUANDO SEA NECESARIO PARA ESTE FIN.



DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:

6.2 LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DEBERÁN SER CONCLUIDAS POR EL CONSTRUCTOR EN UN PLAZO MÁXIMO DE DOCE (12) MESES. CUYO PLAZO SE INICIARÁ A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA. EL CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ANTES INDICADOS SERÁ VERIFICADO POR EL SUPERVISOR DEBIENDO INFORMAR A LAS PARTES DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL CONSTRUCTOR EN EL PRESENTE CONTRATO SÍ COMO DE LOS ASUMIDOS EN EL CONTRATO DE OBRA. (el resaltado y subrayado es nuestro).

(...)

DÉCIMA: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EL FIDUCIARIO SE OBLIGA FRENTE A LAS PARTES A LO SIGUIENTE:

(...)





10.3 ADMINISTRAR LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO.

10.4 CUMPLIR CON EL ENCARGO Y FIN DEL FIDEICOMISO, REALIZANDO TODOS LOS ACTOS NECESARIOS, CON LA MISMA DILIGENCIA QUE TIENE PARA SUS NEGOCIOS.

10.5 REALIZAR LAS ACTIVIDADES QUE SE REQUIERAN PARA UNA ADECUADA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

(...)

10.7 (...) ASIMISMO, ELABORAR Y PRESENTAR AL FIDEICOMITENTE Y A LOS FIDEICOMISARIOS SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LOS INFORMES PERIÓDICOS QUE SE REFIEREN EN EL ARTÍCULO 10° DEL REGLAMENTO DE MANERA SEMESTRAL.

LA INFORMACIÓN, A LA QUE SE ALUDE EN EL PRESENTE NUMERAL, SERÁ COMUNICADA POR EL MEDIO DE COMUNICACIÓN QUE CORFID CONSIDERE ADECUADO.

(...)

10.13 LAS DEMÁS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 256° DE LAS LEY, Y DEMÁS DISPOSICIONES PERTINENTES DE LAS LEY Y EL REGLAMENTO PARA LAS ENTIDADES FIDUCIARIAS.

(...)

ANEXO 2 - LISTA DE SUPERVISORES.

1. JL VITTERI INGENIEROS S.A.C. =

ING. JOSÉ LUIS VITTERI. - T. (51-1) 6510900 ANEXO 101.

CORREO ELECTRÓNICO: JLVITTERI@JLVCONSULTORES.COM.

2. INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.

ING. MAX ALFARO- T. (51-1) 7131645.

CORREO ELECTRÓNICO: MAX.ALFARO@IMAX.COM.PE

3. LAYSECA ASOCIADOS S.A.C.

ING. GINO LAYSECA - T. (51-1) 7153232.

CORREO ELECTRÓNICO: GINO@LAYSECAASOCIADOS.COM.

(...)

DÉCIMO SEGUNDA: DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO

MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO:

12.3 EL PROMOTOR PODRÁ MODIFICAR EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO, PREVIAMENTE APROBADOS POR EL FMV, CUANDO LO CONSIDERE PERTINENTE Y DEBIDAMENTE SUSTENTADO. EN CASO EXISTA UN INCREMENTO PRESUPUESTAL, EL PROMOTOR, CON SUS PROPIOS RECURSOS, DEBERÁ ABONAR EN LA CUENTA RECOLECTORA, EL DIFERENCIAL QUE PERMITA CUBRIR EL INCREMENTO SOBRE EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO. A TAL EFECTO, EL PROMOTOR Y EL SUPERVISOR DEBERÁN REMITIR AL FMV LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y/O DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO Y/O DEL FLUJO DE CAJA. EL FMV TENDRÁ DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, A PARTIR DE SU ENTREGA POR PARTE DEL SUPERVISOR PARA APROBAR O RECHAZAR LA MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y CRONOGRAMA DEL PROYECTO. EL SILENCIO DEL FMV DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD POSITIVA. SI EL FMV SOLICITASE CUALQUIER INFORMACIÓN ADICIONAL RESPECTO AL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA O CRONOGRAMA DEL PROYECTO, EL PROMOTOR DEBERÁ SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN SOLICITADA EN UN PLAZO RAZONABLE, EL PLAZO OTORGADO AL FMV ANTES MENCIONADO SE ENTENDERÁ PRORROGADO AUTOMÁTICAMENTE POR UN NÚMERO DE DÍAS IGUALES A LA DEMORA.

DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE:

19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

FIDEICOMITENTE:
FMV:

SADA ANGÉLICA GORAY CHONG
HERNANDO CARPIO



FIDEICOMISARIO
JUNIOR:
CORFID:

LUCAS SARMIENTO
LUZ MAYHUA

SADA ANGÉLICA GORAY CHONG
FERNANDO JESÚS VIVANCO LUYO
EDGAR JULIÁN BECERRA OLIVA
YESENIA VANESSA URIBE MUNIVE
[***]
SADA ANGÉLICA GORAY CHONG

SUPERVISOR:
DEPOSITARIO:

ANEXO 9 - CONTRATO DE OBRA DE HABILITACION URBANA Y EDIFICACION - CONTRATO DE OBRA.

(...)

DECIMA: AMPLIACIÓN DE PLAZO

EL CONTRATISTA TENDRÁ DERECHO A QUE SE LE CONCEDA AMPLIACIÓN DEL PLAZO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA QUINTA, COMO CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DE CUALESQUIERA DE LAS SIGUIENTES CAUSALES:

- LA EJECUCIÓN DE OBRAS ADICIONALES O DE MODIFICACIONES DE OBRA APROBADA POR EL CONTRATANTE, SÓLO SI ÉSTA AFECTA EL PLAZO DE TERMINACIÓN DE LA OBRA Y SI FUE COMUNICADA A EL CONTRATANTE Y APROBADA POR ÉSTE Y EL PROPIETARIO CONFORME LA CLÁUSULA OCTAVA
- SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS TRABAJOS POR LAS CAUSALES PREVISTAS EN ESTE CONTRATO.
- DECLARACIÓN DE NUEVOS FERIADOS NO LABORABLES DECRETADOS POR EL ESTADO, POSTERIORES A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.
- PARALIZACIONES DE OBRA POR MARCHAS, PARALIZACIONES O HUELGA SINDICAL.
- FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO SEGÚN LO ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO.

EL RECONOCIMIENTO DE LA PRÓRROGA DE PLAZO SERÁ DADO SIEMPRE QUE ESTAS CAUSALES MODIFIQUEN EL CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA, DE TAL FORMA QUE REPRESENTEN DEMORA EN LA FINALIZACIÓN DE ESTA.

DE PRODUCIRSE CUALQUIERA DE LAS CAUSAS INDICADAS EN ESTA CLÁUSULA, EL CONTRATISTA DEBERÁ ANOTAR EN EL CUADERNO DE OBRA LA OCURRENCIA Y LA SUSTENTACIÓN DE CÓMO AFECTA EL CRONOGRAMA DE LA OBRA.

(...)"

- **Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (Apéndice n.º 20).**

"(...)

Artículo 9.- Factor fiduciario

La designación del factor fiduciario para la administración del patrimonio fideicometido se realizará en un plazo no mayor a los quince (15) días posteriores a la celebración del acto constitutivo. Para el caso de los fideicomisos testamentarios, la designación se realizará dentro de los quince (15) días posteriores a la aceptación de la designación del fiduciario. Asimismo, el fiduciario comunicará a esta Superintendencia el nombre de la persona designada dentro de los quince (15) días posteriores a la designación.

Las personas designadas como factor fiduciario deberán tener la idoneidad técnica y moral necesaria para la administración de cada fideicomiso. No podrán ser designados como factores fiduciarios las personas comprendidas en los numerales 1, 2, 3 y 8 del Artículo 81 de la Ley General.

Artículo 10.- Información a los fideicomitentes y fideicomisarios

Los fideicomitentes y los fideicomisarios tienen el derecho de estar permanentemente informados sobre la situación del patrimonio fideicometido, para ello podrá acordarse en el acto constitutivo, además de la información establecida en el numeral 6 del Artículo 256 de la Ley General, la presentación de informes periódicos sobre las acciones realizadas y las que se vienen realizando para el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso y, de ser el caso, para el cumplimiento de las demás estipulaciones establecidas en el acto



constitutivo. Dichos informes deberán tener una periodicidad trimestral, salvo estipulación distinta del acto constitutivo.

El informe anual y la rendición de cuentas previstos en los numerales 6 y 11 del Artículo 256 de la Ley General, respectivamente, deberán comprender la descripción de las acciones realizadas estado y situación jurídica de los bienes del patrimonio fideicometido y sus correspondientes estados financieros. El plazo máximo de presentación del informe anual y de la rendición de cuentas deberá estar previsto en el acto constitutivo. En caso no se contemple dicho plazo, deberán ser presentados dentro de los quince (15) días siguientes al término del año respectivo o al vencimiento del plazo del fideicomiso, según corresponda.(...)"

- **Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita**, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y Adenda (Apéndice n.º 21).

"(...) **Clausulas Siguientes:**

(...)

SEGUNDA: DEFINICIONES

LAS PARTES ACUERDAN QUE, PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO, LOS SIGUIENTES TÉRMINOS TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE A CONTINUACIÓN SE INDICA

(...)

SUPERVISOR:

SERÁ LA EMPRESA DEFINE SERVICIOS S.A.C., QUE CUENTA CON LAS FACULTADES Y FUNCIONES QUE LE ATRIBUYE EL PRESENTE CONTRATO Y EN LA PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL, ENCONTRÁNDOSE FACULTADA PARA EFECTUAR EL CONTROL DEL AVANCE DEL PROYECTO DE ACUERDO A LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN EL CRONOGRAMA DE OBRA Y AUTORIZAR AL FIDUCIARIO LOS DESEMBOLSOS AL CONSTRUCTOR, DE ACUERDO A LAS VALORIZACIONES DE AVANCE DE OBRA PRESENTADOS POR ÉSTE EN LAS INSTRUCCIONES DE PAGO.

ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO GRAVE EN SUS OBLIGACIONES, EL SUPERVISOR PODRÁ SER SUSTITUIDO, A DECISIÓN DEL FMV Y DEL FIDEICOMITENTE DE MANERA CONJUNTA, POR CUALQUIER OTRO SUPERVISOR DE LA LISTA DE SUPERVISORES SEÑALADA EN EL ANEXO 2 QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO. DE DARSE DICHA SITUACIÓN, EL FMV COMUNICARÁ A LAS PARTES DE SU DECISIÓN DE SUSTITUIR AL SUPERVISOR Y DEBERÁ DESIGNAR A UNO NUEVO EN UN PLAZO MÁXIMO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, CUMPLIDO DICHO PLAZO SIN QUE EL FMV HAYA DESIGNADO UN NUEVO SUPERVISOR, EL SUPERVISOR OBJETO DE SUSTITUCIÓN CONTINUARÁ EN FUNCIONES HASTA QUE SE DESIGNE A UNO NUEVO. EL FMV EN COORDINACIÓN CON EL NUEVO SUPERVISOR Y EL PROMOTOR APROBARÁ UNA AMPLIACIÓN DE PLAZO SUSTENTADA EN LOS RETRASOS QUE SE HAYAN PODIDO GENERAR POR LA MENCIONADA SUSTITUCIÓN. EN CASO ALGUNA DE LAS OTRAS PARTES SOLICITE LA SUSTITUCIÓN DE SUPERVISOR, ÉSTA SOLO SE PRODUCIRÁ CON APROBACIÓN EXPRESA DEL FMV.

(...)

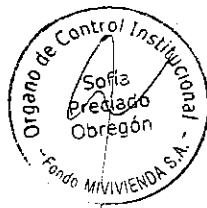
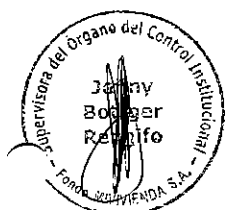
SEXTA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

6.1 EL PROYECTO SERÁ PROMOVIDO, DIRIGIDO Y GERENCIADO POR EL PROMOTOR Y EJECUTADO POR EL CONSTRUCTOR, ASUMIENDO DIRECTAMENTE EL PROMOTOR LA RESPONSABILIDAD FRENTE A LAS PARTES CONTRATANTES, LOS ADQUIRENTES Y FRENTE A CUALQUIER TERCERO RESPECTO DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN, LA OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS CORRESPONDIENTES, LOS CERTIFICADOS DE NUMERACIÓN, EL CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA, LA DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN, ASÍ COMO LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS".

"(...)

DEBE ENTENDERSE QUE EL FIDEICOMISARIO JUNIOR ES SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO Y ASUMIRÁ LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, EN CASO ÉSTE NO PUEDA CUMPLIRLAS.

EN CASO QUE DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO, LOS RECURSOS DISPONIBLES NO PERMITAN LA CONTINUIDAD DE OPERACIONES Y POR ENDE EL CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA, EL FIDUCIARIO PROCEDERÁ A SOLICITAR LOS RECURSOS AL PROMOTOR, DE NO REALIZAR LA ENTREGA EN UN PLAZO DE 10 DÍAS HÁBILES, SE REQUERIRÁ LOS FONDOS AL FIDEICOMISARIO JUNIOR Y DE NO





ENTREGARSE LOS RECURSOS, EN EL MISMO PLAZO, SE PROCEDERÁ A EJECUTAR LA FIANZA SOLIDARIA EN CUANDO SEA NECESARIO PARA ESTE FIN.

DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:

6.2 LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DEBERÁN SER CONCLUIDAS POR EL CONSTRUCTOR EN UN PLAZO MÁXIMO DE DOCE (12) MESES, CUYO PLAZO SE INICIARÁ A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA. EL CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ANTES INDICADOS SERÁ VERIFICADO POR EL SUPERVISOR DEBIENDO INFORMAR A LAS PARTES DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL CONSTRUCTOR EN EL PRESENTE CONTRATO SÍ COMO DE LOS ASUMIDOS EN EL CONTRATO DE OBRA.

(...)

DÉCIMA: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EL FIDUCIARIO SE OBLIGA FRENTE A LAS PARTES A LO SIGUIENTE:

(...)

10.3 ADMINISTRAR LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO.

10.4 CUMPLIR CON EL ENCARGO Y FIN DEL FIDEICOMISO, REALIZANDO TODOS LOS ACTOS NECESARIOS, CON LA MISMA DILIGENCIA QUE TIENE PARA SUS NEGOCIOS.

10.5 REALIZAR LAS ACTIVIDADES QUE SE REQUIERAN PARA UNA ADECUADA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

(...)

10.7 (...) ASIMISMO, ELABORAR Y PRESENTAR AL FIDEICOMITENTE Y A LOS FIDEICOMISARIOS SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LOS INFORMES PERIÓDICOS QUE SE REFIEREN EN EL ARTÍCULO 10° DEL REGLAMENTO DE MANERA SEMESTRAL.

LA INFORMACIÓN, A LA QUE SE ALUDE EN EL PRESENTE NUMERAL, SERÁ COMUNICADA POR EL MEDIO DE COMUNICACIÓN QUE CORFID CONSIDERE ADECUADO.

(...)

10.13 LAS DEMÁS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 256° DE LAS LEY, Y DEMÁS DISPOSICIONES PERTINENTES DE LAS LEY Y EL REGLAMENTO PARA LAS ENTIDADES FIDUCIARIAS.

(...)

DÉCIMO SEGUNDA: DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO

MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO:

12.3 EL PROMOTOR PODRÁ MODIFICAR EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, EL FLUJO DE CAJA Y EL CRONOGRAMA DEL PROYECTO, PREVIAMENTE APROBADOS POR EL FMV, CUANDO LO CONSIDERE PERTINENTE Y DEBIDAMENTE SUSTENTADO. EN CASO EXISTA UN INCREMENTO PRESUPUESTAL, EL PROMOTOR, CON SUS PROPIOS RECURSOS, DEBERÁ ABONAR EN LA CUENTA RECOLECTORA, EL DIFERENCIAL QUE PERMITA CUBRIR EL INCREMENTO SOBRE EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO. A TAL EFECTO, EL PROMOTOR Y EL SUPERVISOR DEBERÁN REMITIR AL FMV LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y/O DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO Y/O DEL FLUJO DE CAJA. EL FMV TENDRÁ DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, A PARTIR DE SU ENTREGA POR PARTE DEL SUPERVISOR PARA APROBAR O RECHAZAR LA MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA Y CRONOGRAMA DEL PROYECTO. EL SILENCIO DEL FMV DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD POSITIVA. SI EL FMV SOLICITASE CUALQUIER INFORMACIÓN ADICIONAL RESPECTO AL PRESUPUESTO DEL PROYECTO, FLUJO DE CAJA O CRONOGRAMA DEL PROYECTO, EL PROMOTOR DEBERÁ SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN SOLICITADA EN UN PLAZO RAZONABLE, EL PLAZO OTORGADO AL FMV ANTES MENCIONADO SE ENTENDERÁ PRORROGADO AUTOMÁTICAMENTE POR UN NÚMERO DE DÍAS IGUALES A LA DEMORA.

(...)

DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ A LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN ESTA SECCIÓN, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE:

19.1 MEDIANTE CARTAS SIMPLES O NOTARIALES, ENTREGADAS EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. DICHAS COMUNICACIONES SE REPUTARÁN RECIBIDAS EN LA FECHA EN

QUE LO INDIQUE EL CARGO O SELLO DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, CON LA FECHA, NOMBRE Y FIRMA O VISTO DE LA PERSONA QUE LAS RECIBE. LAS CARTAS DEBERÁN IR DIRIGIDAS A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

FIDEICOMITENTE:
FMV:

SADA ANGÉLICA GORAY CHONG
HERNANDO CARPIO
LUCAS SARMIENTO
LUZ MAYHUA

FIDEICOMISARIO
JUNIOR:
CORFID:

SADA ANGÉLICA GORAY CHONG
FERNANDO JESÚS VIVANCO LUYO
EDGAR JULIÁN BECERRA OLIVA
YESENIA VANESSA URIBE MUNIVE
[***]
SADA ANGÉLICA GORAY CHONG

SUPERVISOR:
DEPOSITARIO:

ANEXO 9

CONTRATO DE OBRA DE HABILITACION URBANA Y EDIFICACION
CONTRATO DE OBRA

(...)

DECIMA: AMPLIACIÓN DE PLAZO

EL CONTRATISTA TENDRÁ DERECHO A QUE SE LE CONCEDA AMPLIACIÓN DEL PLAZO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA QUINTA, COMO CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DE CUALESQUIERA DE LAS SIGUIENTES CAUSALES:

- LA EJECUCIÓN DE OBRAS ADICIONALES O DE MODIFICACIONES DE OBRA APROBADA POR EL CONTRATANTE, SÓLO SI ÉSTA AFECTA EL PLAZO DE TERMINACIÓN DE LA OBRA Y SI FUE COMUNICADA A EL CONTRATANTE Y APROBADA POR ÉSTE Y EL PROPIETARIO CONFORME LA CLÁUSULA OCTAVA
- SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS TRABAJOS POR LAS CAUSALES PREVISTAS EN ESTE CONTRATO.
- DECLARACIÓN DE NUEVOS FERIADOS NO LABORABLES DECRETADOS POR EL ESTADO, POSTERIORES A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.
- PARALIZACIONES DE OBRA POR MARCHAS, PARALIZACIONES O HUELGA SINDICAL.
- FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO SEGÚN LO ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO.

EL RECONOCIMIENTO DE LA PRÓRROGA DE PLAZO SERÁ DADO SIEMPRE QUE ESTAS CAUSALES MODIFIQUEN EL CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA, DE TAL FORMA QUE REPRESENTEN DEMORA EN LA FINALIZACIÓN DE ESTA.

DE PRODUCIRSE CUALQUIERA DE LAS CAUSAS INDICADAS EN ESTA CLÁUSULA, EL CONTRATISTA DEBERÁ ANOTAR EN EL CUADERNO DE OBRA LA OCURRENCIA Y LA SUSTENTACIÓN DE CÓMO AFECTA EL CRONOGRAMA DE LA OBRA.

(el resaltado y subrayado es nuestro).

(...)*.

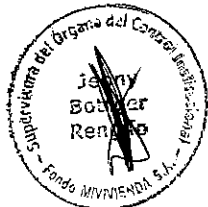
Los hechos observados favorecieron a la empresa Markagroup SAC, sus Subsidiarias, Supervisor Técnico Financiero y Fiduciario, en perjuicio del FMV S.A. y a los Grupos Familiares Beneficiarios respecto a:

Permitir que se apruebe el Convenio como EPNS sin cumplir con los requisitos establecidos; favoreciendo su posterior participación en los fideicomisos de administración y garantía.

Las condiciones aprobadas en la estructuración de fideicomisos y los contratos suscritos afectaron la estructura financiera de los fideicomisos, la administración del patrimonio fideicomitado, la ejecución inmediata de la garantía personal, favoreciendo a la Empresa Markagroup y sus subsidiarias por S/ 33 172 915.10.



La gestión de la supervisión y seguimiento de los procesos de los Fideicomisos favoreció la designación y contratación de la empresa supervisora DEFINE Servicios S.A. en los fideicomisos; y permitió el incumplimiento de las obligaciones del fiduciario, promotor, constructor y supervisor, en perjuicio de los intereses del FMV S.A. y los Grupos Familiares Beneficiarios.



La no entrega de los originales de los contratos de fideicomisos por el FMV S.A. afecta la transparencia de los actos realizados por la Entidad y el acceso a la información.

Limitó que Grupos Familiares Beneficiarios accedan a viviendas en condiciones de habitabilidad, y se ocasionó un perjuicio de S/ 33 985 565,87.

Las situaciones expuestas en la presente observación se han debido a:



La suscripción del Convenio con la Empresa Prestamista No Supervisada se debió a la acción de los servidores, funcionarios y directores, que tramitaron documentos sin firmas físicas, afirmando el cumplimiento de los requisitos, y se interesaron en trámites que no les correspondía según el procedimiento establecido, tanto en el nivel de aprobación como en el de la firma del convenio y adendas que omitieron las cláusulas referidas a recabar información periódica de la situación financiera de los promotores del fideicomiso.



La tramitación y aprobación de la participación del FMV S.A. en los fideicomisos estructurados, reduciendo los mismos de 25% al 15%; que a su vez eran las garantías por los BFH a desembolsar por los Grupos Familiares adquirentes de las viviendas de los proyectos, se dio a afirmaciones que no se conciben con la realidad, omisiones de funciones con el fin de favorecer al Holding Markagroup.

La aprobación de los contratos de fideicomiso, efectuada de forma contraria a la normativa, se ha debido a la simulación del cumplimiento de las normativas aplicables, con la intención de favorecer a terceros (Markagroup S.A.C. y a sus subsidiarias, al Supervisor Técnico Financiero), permitiéndose la participación de personal del FMV S.A. con conflicto de intereses.

En cuanto a la falta de custodia de los originales de los contratos de fideicomisos suscritos, se debió a la negligencia en cuanto a la conservación de los documentos derivados de las operaciones realizadas por el FMV S.A.



La falta de seguimiento y control de los plazos aprobados según cronogramas para la entrega de las VI, se ha originado debido a la permisibilidad de los funcionarios, servidores que no actuaron ni se pronunciaron oportunamente ante las solicitudes de reprogramaciones de cronogramas de obra.

Las actuaciones de los funcionarios y servidores involucrados y expuestas en el presente informe, de forma conjunta evidencian la intencionalidad de favorecer a Markagroup S.A.C. y sus subsidiarias, ya sea por omisión u acción directa, evidenciando que dichos funcionarios concertaron en los diferentes niveles durante las gestiones realizadas ante el FMV S.A. para constituir los Fideicomisos.

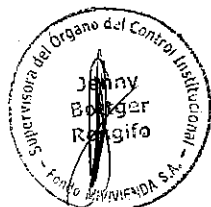


Las personas comprendidas en los hechos presentaron sus comentarios o aclaraciones, documentados, conforme al **Apéndice n.º 176** del Informe de Auditoría. Con excepción de los señores Fiorella Viacava, José Carlos Forero Monroe y Roger Lizandro Gavidia Johanson. Además de los Señores Pedro Gary Arroyo Marquina y Gonzalo Renato Arrieta Jovic, quienes según los diarios se encuentran intervenidos por la fiscalía.



Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos comunicados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación, las cédulas de comunicación, notificaciones y los comentarios o aclaraciones, forman parte del **Apéndice n.° 176** del Informe de Auditoría.

Las personas comprendidas se detallan a continuación:



- Señor **ROGER LIZANDRO GAVIDIA JOHANSON**, identificado con DNI n.° 40439907, en su calidad de director del FMV y Miembro del Comité de Riesgos, durante el periodo del 30 de setiembre de 2021 al de 8 octubre de 2022; notificado con Cédula n.° 001-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, no presentó descargos al pliego de desviación de cumplimiento comunicado.



Director del FMV S.A. designado mediante Acuerdo de Directorio n.° 001-2021/007-FONAFE, publicado en la separata de normas legales del diario oficial El Peruano de 30 de setiembre de 2021, cesado conforme a la publicación de nombramiento del nuevo directorio en la separata de normas legales del diario oficial El Peruano de 8 octubre de 2022.



En la condición de miembro del Comité de Riesgos, por emitir opinión favorable a la solicitud presentada por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita" conforme se verifica del acuerdo contenido en el numeral 3 de los Acuerdos n.°s 01-16CR-2021, 02-16CR-2021, 03-16CR-2021, 02-20CR-2021, respectivamente, adoptados por el Comité de Riesgos a través de la Sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.° 16-2021 de 18 de octubre de 2021 y, Sesión Presencial n.° 20-2021 de 7 de diciembre de 2021; opiniones adoptadas en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía:

(...)

"5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos:

(...)

- Estructura Financiera:** Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"



En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, el Comité de Riesgos no se encontraba facultado para emitir opinión favorable al aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido en las referidas Políticas.

Es necesario considerar que el Reglamento de Gobierno Corporativo y de la Gestión Integral de Riesgos, aprobado por Resolución SBS n.° 272-2017, establece en su artículo 4 (Conformación del directorio), que "El directorio está compuesto por un número de miembros que sea suficiente para un desempeño eficaz y participativo, y que posibilite la conformación de los comités de directorio que establece el Reglamento. Está conformado por personas con





especialidades y competencias que faciliten una pluralidad de enfoques y opiniones, y que tengan habilidades y conocimientos, de forma tal que en su conjunto procuren un entendimiento razonable de la actividad que desarrolla la empresa, del mercado y del entorno regulatorio, para así poder cumplir con sus funciones.” (Subrayado agregado).

En tal sentido, siendo director, al actuar en la condición de miembro del Comité de Riesgos, debía hacer un enfoque y opinión normativa, considerando para dicho fin que los proyectos de fideicomisos resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos, regulada en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo MiVivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, citado precedentemente.

En su Calidad de Director, por emitir su voto a fin de aprobar la participación del FMV en los fideicomisos de los proyectos “Las Praderas de Cacatachi”, “Chiclayo Bonito”, “Lima Bonita” y “Barranca Bonita”, conforme se verifica del contenido de los Acuerdos n.ºs 01-24D-2021, 02-24D-2021, 03-24D-2021 y 01-28D-2021, respectivamente, adoptados por el Directorio a través de la Sesión Presencial n.º 24-2021 de 20 de octubre de 2021 y Sesión Presencial n.º 28-2021 de 7 de diciembre de 2021 cuyo numeral 2 encargó a la gerencia de Riesgos la supervisión de las excepciones aprobadas en el Acuerdo n.º 02-20CR-2021; adoptado en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos ya referida.

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, el Directorio no se encontraba facultado para aprobar acuerdos al aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido en las referidas Políticas.

Por lo que, siendo Director, debía hacer un enfoque y opinión normativa, considerando para dicho fin que los proyectos de fideicomisos resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos, regulada en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo MiVivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, citado precedentemente.

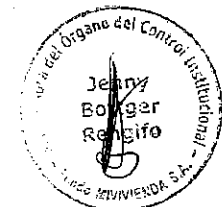
Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió los numerales 5.19 de las “Políticas de Participación del Fondo MiVivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano”, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (Apéndice n.º 5), el artículo 177 de la Ley n.º 26887 “Ley General de Sociedades”, publicado el 9 de diciembre de 1997 (Apéndice n.º 10); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.º 295, publicado el 25 de julio de 1984 (Apéndice n.º 11); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.º 1400 “Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria”, publicado el 10 de septiembre de 2018 (Apéndice n.º 12);

Así mismo trasgredió lo normado en la Escritura Pública de Conversión del Fondo Hipotecario de la vivienda – fondo Mivivienda en Sociedad Anónima denominada Fondo MiVivienda S.A. Estatutos, Elección de Directorio y Nombramiento de Gerente General que otorga Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, que establece en el literal “q” del artículo 20 (principales atribuciones, facultades y obligaciones del Directorio), como obligación del Directorio: “Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como de los acuerdos de la Junta General y propios.”

Considerando que el referido exfuncionario no presentó sus comentarios o aclaraciones, la



Comisión Auditora advierte que subsiste su participación en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.ºs 2, 3 y 4).



Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal quedará a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.



- Señora **GRETA PEDAL BAERTL**, identificada con DNI n.º 40468931, directora del FMV S.A. en su calidad de presidenta del Comité de Riesgos del FMV S.A. durante el periodo del 23 de diciembre de 2020 al 13 de octubre de 2021; notificado con Cédula n.º 002-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios mediante Carta S/N de 20 de julio de 2023, recepcionada el 20 de julio de 2023.



Como miembro del Comité de Riesgos por aprobar la suscripción del Convenio con la EPNS Markagroup S.A.C. en el marco del Programa Techo Propio, aun cuando la EPNS no acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", a los cuales tuvo acceso la Sra. Pedal, toda vez que en la Sesión n.º 14-2021 de 15 de setiembre de 2021, se precisa que los miembros del Comité de Riesgos tomaron conocimiento de los informes y recaudos presentados de los cuales se podía advertir entre los documentos presentados por la EPNS que ésta no había acreditado la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinaran para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria" y no acreditó el registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS, aunado a esto no observó que los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.º 27444; aprobando la suscripción del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio".



Con dicho accionar la referida funcionaria trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.º 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.º 5); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.º 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.º 6); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (Apéndice n.º 7); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (Apéndice n.º 8); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.",



aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**);

Así mismo, con su accionar incumplió la función q), establecida en el artículo 7 y el artículo 11 del Reglamento de Funcionamiento del Comité de Riesgos del FMV S.A., aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 04-10D-2021 de 19 de mayo de 2021, y el numeral 16.3 del artículo 16 del Reglamento del Decreto Legislativo n.° 1031, que promueve la Eficiencia de la Actividad Empresarial del Estafo, aprobado con el Decreto Supremo n.° 1176-2010-EF de 18 de agosto de 2010.

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación de la funcionaria en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (**Apéndices n.°s 2, 3 y 4**).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

Señor **JOSE ANDRES OLIVARES CANCHARI**, identificado con DNI n.° 10725759, director del FMV S.A., en su calidad de Miembro del Comité de Riesgos del FMV S.A., durante el periodo del 17 de marzo de 2021 al 22 de octubre de 2021; notificado con Cédula n.° 003-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios mediante Carta S/N de 20 de julio de 2023, recepcionada el 20 de julio de 2023 (**Apéndice n.° 176**).

Como miembro del Comité de riesgos, por aprobar la suscripción del Convenio con la EPNS Markagroup S.A.C. en el marco del Programa Techo Propio, aun cuando la EPNS no acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", a los cuales tuvo acceso el Sr. Olivares, toda vez que en la Sesión n.° 14-2021 de 15 de setiembre de 2021, se precisa que los miembros del Comité de Riesgos tomaron conocimiento de los informes y recaudos presentados de los cuales se podía advertir entre los documentos presentados por la EPNS que ésta no había acreditado la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinaran para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria" y no acreditó el registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS, aunado a esto no observó los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444; aprobando la suscripción del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio".

Con dicho accionar la referida funcionaria trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado

el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.º 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.º 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 9**);

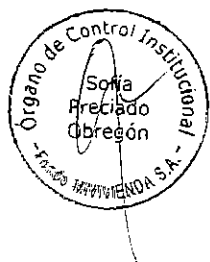
Con dicho accionar incumplió la función q), establecida en el artículo 7 y el artículo 11 del Reglamento de Funcionamiento del Comité de Riesgos del FMV S.A., aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 04-10D-2021 de 19 de mayo de 2021, y el numeral 16.3 del artículo 16 del Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1031, que promueve la Eficiencia de la Actividad Empresarial del Estado, aprobado con el Decreto Supremo n.º 1176-2010-EF de 18 de agosto de 2010.

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora se advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad. (**Apéndices n.ºs 2, 3 y 4**).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **ROBERT SOTO CHAVEZ**, identificado con DNI n.º 17899657, en su calidad presidente del Directorio del FMV S.A. y miembro del Comité de Riesgos, durante el periodo del 30 de setiembre de 2021 al 8 octubre de 2022; notificado con Cédula n.º 005-2023-OCI-AC1 de 11 de julio de 2023, no presentó descargos al pliego de desviación de cumplimiento comunicado.

Como miembro del Comité de Riesgos por aprobar la suscripción del Convenio con la EPNS Markagroup S.A.C. en el marco del Programa Techo Propio, aun cuando la EPNS no acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", a los cuales tuvo acceso el Sr. Soto, toda vez que en la Sesión n.º 14-2021 de 15 de setiembre de 2021, se precisa que los miembros del Comité de Riesgos tomaron conocimiento de los informes y recaudos presentados de los cuales se podía advertir entre los documentos presentados por la EPNS que ésta no había acreditado la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinaron para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria" y no acreditó el registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS, aunado a esto no observó los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.º 27444; aprobando la suscripción del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio".



Con dicho accionar la referida funcionaria trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**);

Con dicho accionar incumplió la función q), establecida en el artículo 7 y el artículo 11 del Reglamento de Funcionamiento del Comité de Riesgos del FMV S.A., aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 04-10D-2021 de 19 de mayo de 2021, y el numeral 16.3 del artículo 16 del Reglamento del Decreto Legislativo n.° 1031, que promueve la Eficiencia de la Actividad Empresarial del Estado, aprobado con el Decreto Supremo n.° 1176-2010-EF de 18 de agosto de 2010.

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (**Apéndices n.°s 2, 3 y 4**).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **PEDRO GARY ARROYO MARQUINA**, identificado con DNI n.° 17899657, en su calidad presidente del Directorio del FMV S.A. y miembro del Comité de Riesgos, durante el periodo del 30 de setiembre de 2021 al 8 octubre de 2022; notificado con Cédula n.° 005-2023-OCI-AC1 de 11 de julio de 2023, no presentó descargos al pliego de desviación de cumplimiento comunicado.

Presidente del Directorio del FMV, designado mediante Acuerdo de Directorio n.° 001-2021/007-FONAFE, publicado en la separata de normas legales del diario oficial El Peruano de 30 de setiembre de 2021, cesado conforme a la publicación de nombramiento del nuevo directorio en la separata de normas legales del diario oficial El Peruano de 8 octubre de 2022.

En su condición de miembro del Comité de Riesgos, por emitir opinión favorable a la solicitud presentada por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita" conforme se verifica del acuerdo contenido en el numeral 3 de los Acuerdos n.ºs 01-16CR-2021, 02-16CR-2021, 03-16CR-2021, 02-20CR-2021, respectivamente, adoptados por el Comité de Riesgos a través de la Sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.º 16-2021 de 18 de octubre de 2021 y, Sesión Presencial n.º 20-2021 de 7 de diciembre de 2021; opiniones adoptadas en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) "5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, el Comité de Riesgos no se encontraba facultado para emitir opinión favorable al aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido en las referidas Políticas.

Es necesario considerar que el Reglamento de Gobierno Corporativo y de la Gestión Integral de Riesgos, aprobado por Resolución SBS n.º 272-2017, establece en su artículo 4 (Conformación del directorio), que "El directorio está compuesto por un número de miembros que sea suficiente para un desempeño eficaz y participativo, y que posibilite la conformación de los comités de directorio que establece el Reglamento. Está conformado por personas con especialidades y competencias que faciliten una pluralidad de enfoques y opiniones, y que tengan habilidades y conocimientos, de forma tal que en su conjunto procuren un entendimiento razonable de la actividad que desarrolla la empresa, del mercado y del entorno regulatorio, para así poder cumplir con sus funciones." (Subrayado agregado).

En tal sentido, siendo director, al actuar en la condición de miembro del Comité de Riesgos, debía hacer un enfoque y opinión normativa, considerando para dicho fin que los proyectos de fideicomisos resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos, regulada en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, citado precedentemente.

Asimismo, por emitir su voto en calidad de Director, a fin de aprobar la participación del FMV en los fideicomisos de los proyectos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita"⁸¹, conforme se verifica del contenido de los Acuerdos n.ºs 01-24D-2021, 02-24D-2021, 03-24D-2021 y 01-28D-2021, respectivamente, adoptados por el Directorio a través de la Sesión Presencial n.º 24-2021 de 20 de octubre de 2021 y Sesión

⁸¹ Cabe señalar que, para el caso del Fideicomiso del proyecto "Barranca Bonita", el Comité de Riesgos integrado por los miembros Roger Lizandro Gavidia Johanson (Presidente), Pedro Gary Arroyo Marquina y Gonzalo Renato Arrieta Jovic, sesionó a las 9:00 horas del 7 de diciembre de 2021, emitiendo opinión favorable para dicho proyecto; mientras que, para este mismo caso, el Directorio integrado por los señores Pedro Gary Arroyo Marquina (Presidente), Gonzalo Renato Arrieta Jovic, Roger Lizandro Gavidia Johansen y Ernesto López Mareovich, sesionó a las 14:20 horas del mismo día, 7 de diciembre de 2021; aprobando la participación del FMV S.A. en este proyecto de fideicomiso.



Presencial n.° 28-2021 de 7 de diciembre de 2021 cuyo numeral 2 encargó a la gerencia de Riesgos la supervisión de las excepciones aprobadas en el Acuerdo n.° 02-20CR-2021; adoptado en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos ya referida.



En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, el Directorio no se encontraba facultado para aprobar acuerdos al aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido en las referidas Políticas.



Siendo Director, debía hacer un enfoque y opinión normativa, considerando para dicho fin que los proyectos de fideicomisos resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos, regulada en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, citado precedentemente.



Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió los numerales 5.19 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (Apéndice n.° 5), el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (Apéndice n.° 10); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (Apéndice n.° 11); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (Apéndice n.° 12);

Finalmente, incumplió lo señalado en la Escritura Pública de Conversión del Fondo Hipotecario de la vivienda – fondo Mivivienda en Sociedad Anónima denominada Fondo Mivivienda S.A. Estatutos, Elección de Directorio y Nombramiento de Gerente General que otorga Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, establece en el literal "q" del artículo 20 (principales atribuciones, facultades y obligaciones del Directorio), como obligación del Directorio: "Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como de los acuerdos de la Junta General y propios."



Considerando que el referido exfuncionario no presentó comentarios o aclaraciones, la Comisión Auditora subsiste su participación en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.



- Señor GONZALO RENATO ARRIETA JOVIC, identificado con DNI n.° 42858507, en su calidad de director del FMV S.A. y de miembro del Comité de Riesgos durante el periodo del 30 de setiembre de 2021 al 18 de agosto de 2022; notificado con Cédula n.° 006-2023-OCI-

AC1-FMV de 11 de julio de 2023, no presentó descargos al pliego de desviación de cumplimiento comunicado.

Director del FMV designado mediante Acuerdo de Directorio n.° 001-2021/007-FONAFE, publicado en la separata de normas legales del diario oficial El Peruano de 30 de setiembre de 2021 y cesado mediante renuncia de 18 de agosto de 2022.

- En su **calidad de miembro del Comité de Riesgos**, por emitir opinión favorable a la solicitud presentada por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para la Participación del FMV en el Fideicomiso Inmobiliario "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita" conforme se verifica del acuerdo contenido en el numeral 3 de los Acuerdos n.°s 01-16CR-2021, 02-16CR-2021, 03-16CR-2021, 02-20CR-2021, respectivamente, adoptados por el Comité de sRiesgos a través de la Sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.° 16-2021 de 18 de octubre de 2021 y, Sesión Presencial n.° 20-2021 de 7 de diciembre de 2021; opiniones adoptadas en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía:

(...)

"5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos:

(...)

- *Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"*

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, el Comité de Riesgos no se encontraba facultado para emitir opinión favorable al aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido en las referidas Políticas.

Es necesario considerar que el Reglamento de Gobierno Corporativo y de la Gestión Integral de Riesgos, aprobado por Resolución SBS n.° 272-2017, establece en su artículo 4 (Conformación del directorio), que "El directorio está compuesto por un número de miembros que sea suficiente para un desempeño eficaz y participativo, y que posibilite la conformación de los comités de directorio que establece el Reglamento. Está conformado por personas con especialidades y competencias que faciliten una pluralidad de enfoques y opiniones, y que tengan habilidades y conocimientos, de forma tal que en su conjunto procuren un entendimiento razonable de la actividad que desarrolla la empresa, del mercado y del entorno regulatorio, para así poder cumplir con sus funciones." (Subrayado agregado).

En tal sentido, siendo Director, al actuar en la condición de miembro del Comité de Riesgos, debía hacer un enfoque y opinión normativa, considerando para dicho fin que los proyectos de fideicomisos resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos, regulada en el



numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo MiVivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, citado precedentemente.

En su calidad de Director, por emitir su voto a fin de aprobar la participación del FMV en los fideicomisos de los proyectos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita", conforme se verifica del contenido de los Acuerdos n.°s 01-24D-2021, 02-24D-2021, 03-24D-2021 y 01-28D-2021, respectivamente, adoptados por el Directorio a través de la Sesión Presencial n.° 24-2021 de 20 de octubre de 2021 y Sesión Presencial n.° 28-2021 de 7 de diciembre de 2021 cuyo numeral 2 encargó a la gerencia de Riesgos la supervisión de las excepciones aprobadas en el Acuerdo n.° 02-20CR-2021; adoptado en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos referida.

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, el Directorio no se encontraba facultado para aprobar acuerdos al aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido en las referidas Políticas.

Siendo Director, debía hacer un enfoque y opinión normativa, considerando para dicho fin que los proyectos de fideicomisos resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos, regulada en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo MiVivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, citado precedentemente.

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió los numerales 5.19 de las "Políticas de Participación del Fondo MiVivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.° 5**), el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**);

Finalmente, incumplió lo señalado en la Escritura Pública de Conversión del Fondo Hipotecario de la vivienda – fondo Mivivienda en Sociedad Anónima denominada Fondo MiVivienda S.A. Estatutos, Elección de Directorio y Nombramiento de Gerente General que otorga Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, establece en el literal "q" del artículo 20 (principales atribuciones, facultades y obligaciones del Directorio), como obligación del Directorio: "*Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como de los acuerdos de la Junta General y propios.*"

Considerando que el referido exfuncionario no presentó comentarios o aclaraciones, la Comisión Auditora subsiste su participación en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (**Apéndices n.°s 2, 3 y 4**).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio

del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **ERNESTO LOPEZ MAREOVICH**, identificado con DNI n.° 07866566, en su calidad de director del FMV S.A. durante el periodo del 1 de diciembre de 2021 al 23 de diciembre de 2022; notificado con Cédula n.° 007-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con carta S/N de 19 de julio de 2023, recepcionada el 20 de julio de 2023.

Director del FMV, designado mediante Acuerdo de Directorio n.° 003-2021/008-FONAFE, publicado en la separata de normas legales del diario oficial El Peruano de 1 de diciembre de 2021, y cesa a través de su renuncia de fecha 23 de diciembre de 2022.

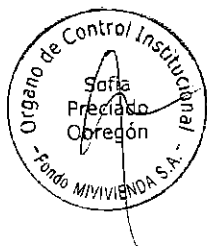
Por emitir su voto a fin de aprobar la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto "Barranca Bonita", conforme se verifica del contenido del Acuerdos n.° 01-28D-2021, adoptados por el Directorio a través de la Sesión Presencial n.° 28-2021 de 7 de diciembre de 2021 cuyo numeral 2 encargó a la gerencia de Riesgos la supervisión de las excepciones aprobadas en el Acuerdo n.° 02-20CR-2021; adoptado en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) "5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, el Directorio no se encontraba facultado para aprobar acuerdos al aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido en las referidas Políticas.

Es necesario considerar que el Reglamento de Gobierno Corporativo y de la Gestión Integral de Riesgos, aprobado por Resolución SBS n.° 272-2017, establece en su artículo 4 (Conformación del directorio), que "El directorio está compuesto por un número de miembros que sea suficiente para un desempeño eficaz y participativo, y que posibilite la conformación de los comités de directorio que establece el Reglamento. Está conformado por personas con especialidades y competencias que faciliten una pluralidad de enfoques y opiniones, y que tengan habilidades y conocimientos, de forma tal que en su conjunto procuren un entendimiento razonable de la actividad que desarrolla la empresa, del mercado y del entorno regulatorio, para así poder cumplir con sus funciones." (Subrayado agregado).

Por ello, siendo Director, debía hacer un enfoque y opinión normativa, considerando para dicho fin que los proyectos de fideicomisos resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos, regulada en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, citado precedentemente.





Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió los numerales 5.19 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.° 5**), el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**);

Finalmente, incumplió lo establecido en la Escritura Pública de Conversión del Fondo Hipotecario de la vivienda – fondo Mivivienda en Sociedad Anónima denominada Fondo Mivivienda S.A. Estatutos, Elección de Directorio y Nombramiento de Gerente General que otorga Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, establece en el literal "q" del artículo 20 (principales atribuciones, facultades y obligaciones del Directorio), como obligación del Directorio: "Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como de los acuerdos de la Junta General y propios."

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (**Apéndices n.°s 2, 3 y 4**).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **BRUNO ANTONELLO NOVELLA ZAVALA**, identificado con DNI n.° 09673463, gerente General, en su calidad de miembro del Comité de Riesgos durante el periodo del 22 de febrero de 2021 al 1 de octubre de 2021; notificado con Cédula n.° 008-2023-OCI-AC1 de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con carta S/N de 19 de julio de 2023, recepcionada el 19 de julio de 2023.

En su calidad Gerente General, en el periodo comprendido del 22 de febrero de 2021 al 1 de octubre de 2021, y miembro del Comité de Riesgos.

Por no advertir e informar ante el Comité de Riesgos que la EPNS no había cumplido con los requisitos estipulados en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", como la presentación de la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinaron para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria", la acreditación del registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS y no observar que los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas que dicen ser de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, permitiendo que se apruebe ante el Comité de Riesgos la suscripción del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del

Programa Techo Propio.

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**).

Con dicho accionar también incumplió las funciones específicas g) y gg) establecidas para el cargo de gerente General, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.° 179**), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) *Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.*

(...)

f) *Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.*

g) *Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.*

(...)

y) *Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.*

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente.

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **JOSE CARLOS FORERO MONROE**, identificado con DNI n.° 07642882, en su calidad de Gerente Comercial del FMV S.A. durante el periodo del 17 de setiembre de 2018 al 15 de junio de 2021 y en su calidad de Gerente General del FMV S.A. durante el periodo del 2 de octubre de 2021 al 21 de octubre de 2022, notificado con Cédula n.° 009-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, no presentó descargos al pliego de desviación de cumplimiento comunicado.

En su calidad de Gerente Comercial del FMV S.A. en el periodo comprendido del 17 de setiembre de 2018 al 15 de junio de 2021.

Por no observar los documentos recibidos por Administradora Markagroup S.A.C., a través de la carta S/N de 31 de marzo de 2021 en los cuales remitió documentos con las imágenes de las firmas pegadas de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, la presentación de documentos con firmas pegadas; permitiendo que se continúe con los trámites de aprobación de suscripción del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio".

Dicho accionar transgredió la función básica y la función específica x) establecidas para el cargo de gerente Comercial, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Comercial, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

En su calidad de Gerente General del FMV S.A. en el periodo del 2 de octubre de 2021 al 21 de octubre de 2022.

- 2.1 Por suscribir el 19 de octubre de 2021, el "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" con Markagroup S.A.C., sin que éste incluya la "Cláusula Tercera: Declaración de Cumplimiento de Requisitos de la Entidad Prestamista No Supervisada" en la cual se estipulaba que la EPNS debía contar con Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y con políticas y procedimientos debidamente implementados para la prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, así como la obligación de presentar anualmente dentro de los tres primeros meses del año sus estados financieros auditados de sus dos últimos ejercicios anuales y presentar con periodicidad anual la clasificación de riesgo externa vigente. Igualmente, por no haber advertido el incumplimiento de todos los requisitos establecidos en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio" para la suscripción del convenio. En ese sentido, no debió suscribir el convenio y solicitar se incluyan las obligaciones establecidas en el Formato N° 3 "Formato de Convenio" que forma parte del "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" y el cumplimiento de los requisitos.

Por no firmar las adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" de los proyectos: Praderas de Cacatachi etapas 1, 2 y 3; Chiclayo Bonito etapas 1, 2 y 3; Lima Bonita etapas 1, 2 y 3, que se suscribieron el 3 de febrero de 2022 y los proyectos Piura Bonita etapas 1A y 1B y de Las Villas de Alto Larán Etapa II suscritas el 17 de mayo de 2022, toda vez que de acuerdo al "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" establecía que debía revisar y firmar las adendas, omitiendo realizar sus funciones establecidas en el referido manual.

- 2.2 Por participar en la sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.° 16-2021 en calidad de Miembro del Comité de Riesgos de 18 de octubre de 2021 y 20-2021 de 7 de diciembre de 2021 en las que se emitieron opiniones favorables de la participación del FMV S.A. en los proyectos de Fideicomiso Inmobiliario "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita" conforme se verifica del acuerdo contenido en el numeral 3 de los Acuerdos n.°s 01-16CR-2021, 02-16CR-2021, 03-16CR-2021, 02-20CR-2021, respectivamente, adoptados por el Comité de Riesgos a través de la Sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.° 16-2021 de 18 de octubre de 2021 y, Sesión Presencial n.° 20-2021 de 7 de diciembre de 2021 y; Acuerdos n.°s 01-24D-2021, 02-24D-2021, 03-24D-2021 y 01-28D-2021, adoptados por el Directorio a través de la Sesión Presencial n.° 24-2021 de 20 de octubre de 2021 y Sesión Presencial n.° 28-2021 de 7 de diciembre de 2021 cuyo numeral 2 encargó a la gerencia de Riesgos la supervisión de las excepciones aprobadas en el Acuerdo n.° 02-20CR-2021, respectivamente; en los cuales el Directorio del FMV aprobó los Fideicomisos antes señalados.

En las sesiones del Comité de riesgos, el Gerente General no tiene derecho a voto; sin embargo, conforme al Reglamento de este Comité, si puede emitir opinión, la misma que ejerció al participar en las sesiones del Comité sin manifestar oposición a los proyectos de fideicomisos citados. Durante el desarrollo de las sesiones de Directorio citadas en las que se aprobaron los proyectos de fideicomiso ya aprobados por el Comité de Riesgos, tampoco objetó los temas, invitando al señor Hernando Carpio Montoya, Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) a que sustente las razones justificatorias para la participación del

FMV S.A. en los Fideicomisos citados. Al respecto, el Reglamento del Directorio del FMV S.A. establece que corresponde al Gerente General, en la condición de Secretario del Directorio, recabar y remitir la información que ha de ser analizada por el Directorio y, enviar la información y agenda correspondiente a los Directores con la antelación dispuesta en este Reglamento. En tal sentido, habiendo tenido la posibilidad legal de manifestar su oposición, no lo hizo, no obstante que estos por parte de los dos colegiados resultaban contrarios a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) "5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitante Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitante Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, no se podía sustentar la participación del FMV S.A. en proyectos donde el aporte fideicomitante del 15% por debajo del 25% requerido por estas Políticas.

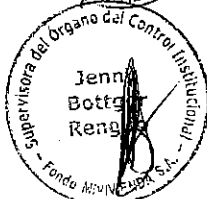
- 2.3 Por no dirigir adecuadamente la gestión del fideicomiso en Administración y Garantía del proyecto "Chiclayo Bonito", en la que participó el FMV S.A. como fideicomitante senior al elevar al Directorio la propuesta de cambio del supervisor "DEFINE SERVICIOS S.A.C." el mismo que fue aprobado con **Acuerdo de Directorio N° 09-11D-2022 de 15 de junio de 2022**, sin cumplir con el procedimiento establecido en la Cláusula segunda del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantías. Asimismo no cauteló la adecuada supervisión de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", en el período en que ejerció el cargo, por cuanto no se advierte su pronunciamiento respecto al incumplimiento de los plazos establecidos en los Cronogramas de obra inicial de los proyectos mencionados, no obstante haber recibido los Informes n.°s **19-2022-FMV/DEPI y 029-2022-FMV/DEPI de 18 de julio y 26 de setiembre de 2022** respectivamente, remitidos por la jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios, dependiente de la gerencia General, a través de los cuales le informan el estado situacional y el atraso considerable en que se encuentran los citados proyectos.

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del

"Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.º 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 9**); y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.º 5**).

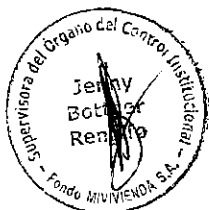
Asimismo, ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.º 05-03D-2022 y n.º 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.º 5**); el artículo 177 de la Ley n.º 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.º 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.º 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.º 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.º 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.º 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.º 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.º 13**); el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.º 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.º 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.º 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (**Apéndice n.º 15**); el literal i) del artículo 42 de la "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", Ley n.º 27785, publicada el 23 de julio de 2002 (**Apéndice n.º 16**); y las actividades 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.12, 10.13, 10.16, 10.17 del numeral 10 "Procedimiento de Elaboración, Firma y Custodia de Contratos de Fideicomisos Inmobiliarios" del "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (**Apéndice n.º 17**).

Por último, ha trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (**Apéndice n.º 18**); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 19**); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (**Apéndice n.º 20**); y la cláusula segunda





"definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (Apéndice n.º 21).



Dicho accionar transgredió las funciones básica y específicas g) y gg) establecidas para el cargo de gerente General, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018 y su modificatoria aprobado con Acuerdo de Directorio n.º 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022.



Sus acciones contravienen, además, las funciones básicas y funciones específicas ii) y II), que le corresponden a la gerencia General, conforme a la modificatoria aprobado con Acuerdo de Directorio n.º 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022, y el ROF aprobado con acuerdo de Directorio 04-25-D-2021 de 27 de octubre de 2021,

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.º 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.º 179), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.º 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

Considerando que el referido exfuncionario no presentó descargos, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el cómputo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.ºs 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **JUAN CARLOS TOLEDO BALDEÓN** identificado con DNI n.º 07507603, en su calidad de gerente de Operaciones (e) durante el periodo del 2 de octubre de 2021 al 22 de febrero de 2022 y designado a partir del 23 de febrero de 2022 hasta 16 de noviembre de 2022, y en su calidad de gerente General (e) durante el periodo del 22 de octubre de 2022 a la fecha, notificado con Cédula n.º 010-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N recepcionada el 20 de julio de 2023.

En su calidad de Gerente de Operaciones (e), en el periodo del 2 de octubre de 2021 al 22 de febrero de 2022 y designado a partir del 23 de febrero de 2022 hasta 16 de noviembre de 2022.

Por firmar el 3 de febrero de 2022 y 17 de mayo de 2022, las adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" de los proyectos: Praderas de Cacatachi etapas 1, 2 y 3; Chiclayo Bonito etapas 1, 2 y 3; Lima Bonita etapas 1, 2 y 3; Barranca Bonita etapas 1 y 2; Piura Bonita etapas 1A y 1B y de Las Villas de Alto Larán Etapa II, con lo cual da conformidad al trámite realizado por la EPNS, la cual no cumplió con tramitar los requisitos establecidos en el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" y en su lugar la EPNS remitió formularios que contenían las imágenes de firmas pegadas correspondiente a declaraciones juradas, respecto de las cuales se requiere que contengan la firma del declarante sea esta manual o digital, más aún por debida diligencia del FMV S.A. acto que no cuestionó al revisar estos documentos antes de firmar las adendas, función que no debió realizar, toda vez que de acuerdo a lo establecido en el referido Manual, no debía participar en la firma de las adendas, ya que esta acción le correspondía al Gerente General y al Gerente Legal.

2.- En su calidad de Gerente General (e) en el periodo del 22 de octubre de 2022 con continuidad a la fecha.

Por no cautelar la adecuada supervisión de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", en el periodo en que ejerció el cargo, por cuanto no se advierte su pronunciamiento respecto al incumplimiento de los plazos establecidos en los Cronogramas de obra inicial de los proyectos mencionados; no obstante haber recibido el Informe n.º 005-2023-FMV/GPIS de 26 de enero de 2023 elaborada por la

Gerente encargada de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, a través del cual le informa el estado situacional y el atraso considerable en que se encuentran los citados proyectos.

Asimismo, tuvo conocimiento de los atrasos en la ejecución de las viviendas, por cuanto su personal, Jefa (e) de DEPI, el Especialista en fideicomiso y los dos Especialistas en Control y Seguimiento de proyectos (I y II) visitaron los proyectos "Praderas de Cacatachi" y "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita" el 29 de noviembre, 1 y 2 de diciembre de 2022, le reportaron mediante informes de visitas, la situación de atraso en la ejecución de las obras de los proyectos.

Con dicho accionar la referida funcionaria trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.° 5); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (Apéndice n.° 7); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (Apéndice n.° 8); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (Apéndice n.° 9).

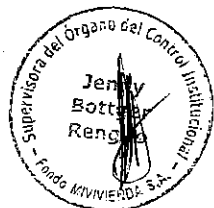
Por último, ha trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (Apéndice n.° 18); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (Apéndice n.° 19); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (Apéndice n.° 20); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (Apéndice n.° 21).

- Dicho accionar trasgredió la función específica cc), establecidas para el cargo de gerente de



Operaciones, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones, aprobados con el Acuerdo de Directorio n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021 y Acuerdo de Directorio n.° 05-04D-2022 de 22 de febrero de 2022.

Asimismo, transgredió la función básica y las funciones específicas ii) y II), establecidas para el cargo de gerente General determinada en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022.



De igual forma el “Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA”, aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.° 179), que establece:

“Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente”.

Finalmente, el “Código de Ética y Conducta del FMV S.A.”, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:



“Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable”. (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).



Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señora **MARIA TERESA EMPERATRIZ RIVAS SOLIS**, identificada con DNI n.° 42551355, en su calidad de Asesora de Gerencia General durante el periodo del 3 de mayo de 2021 al 28 de octubre de 2021; notificado con Cédula n.° 011-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios mediante Carta S/N de 19 de julio de 2023 recepcionado el mismo día.

En su calidad de Asesora de Gerencia General en el periodo comprendido del 3 de mayo de 2021 al 28 de octubre de 2021.

Por no observar los documentos que entregó la Administradora Markagroup S.A.C. los cuales le fueron remitidos a través de los correos electrónicos que le fueron copiados por los funcionarios del FMV S.A. durante el proceso del trámite de aprobación de la suscripción del convenio; contenían las imágenes de las firmas pegadas, siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, dando continuidad al trámite para la aprobación de la suscripción del Convenio por el Comité de Riesgos, manifestando en su correo de 7 de setiembre de 2021 que remitió al gerente Comercial (e) lo siguiente: "(...) ha cumplido en su totalidad con el numeral 1.6 del Reglamento de Suscripción de Convenios con ESFS no supervisadas en el marco del Programa Techo Propio", a pesar que ésta no había cumplido con los requisitos establecidos en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio" para la suscripción del convenio. En ese sentido, debió advertir este incumplimiento a las áreas competentes para la subsanación correspondiente

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**).

Dicho accionar transgredió la Función Básica y las funciones específicas p) y q) establecidas

para el cargo de asesor de Gerencia General, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.° 179), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:
(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)
f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)
y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación de la funcionaria en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio

del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **PAULO CESAR MORAN VILLANUEVA**, identificado con DNI n.° 43932626, en su calidad de jefe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial durante el periodo del 17 de julio de 2017 al 15 de junio de 2021 y en su calidad de Gerente Comercial (e) durante el periodo del 16 de junio de 2021 al 24 de noviembre de 2021; notificado con Cédula n.° 012-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios mediante Cartas S/N de 19 de julio de 2023 y 20 de julio de 2023, recepcionadas en los mismos días.

En su calidad de jefe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial, en el periodo comprendido del 17 de julio de 2017 al 15 de junio de 2021.

Por no observar los documentos que remitió la Administradora Markagroup S.A.C. sobre los cuales tuvo conocimiento toda vez que visó digitalmente el memorando n.° 337-2021-FMV/GC de 15 de abril de 2021, en el cual el gerente Comercial remitió al gerente de Riesgos los documentos presentados por Administradora Markagroup S.A.C. para su revisión documentos que contenían imágenes de firmas pegadas, siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, permitiendo su accionar que se continúe con el trámite de aprobación de la suscripción del Convenio por el Comité de Riesgos. Toda vez que de acuerdo a lo establecido en la actividad n.° 4 del "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" el jefe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente, debía recepcionar la información y revisar la documentación recibida de la EPNS e informar si estos se encontraban conformes y completos usando el check list indicado en el mencionado manual.

En su calidad de Gerente Comercial (e), en el periodo comprendido del 16 de junio de 2021 al 24 de noviembre de 2021, por permitir que la información presentada por Administradora Markagroup S.A.C., se realice a través de correos electrónicos y no realizarlos a través del Sistema de Gestión Documental que establecía que la recepción de los documentos externos debía realizarse a través de mesa de partes y si éstos eran documentos electrónicos se debían realizar a través de mesa de partes electrónica; asimismo, no observó que la EPNS no cumplió con los requisitos establecidos en el "Reglamento de Suscripción de Convenios con ESFS no supervisadas en el marco del Programa Techo Propio", y permitió que continúe con el trámite de aprobación de la suscripción del Convenio aun teniendo pleno conocimiento que no cumplió con la presentación de la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria" y no acreditó el registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS, aunado a esto no observó que los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas, siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, permitiendo que se apruebe ante el Comité de Riesgos la suscripción del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio".

Asimismo, por firmar el 19 de octubre de 2021 el "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" con Markagroup S.A.C., sin cumplir con los requisitos referidos y no incluir en el convenio la "Cláusula Tercera: Declaración de Cumplimiento de

Requisitos de la Entidad Prestamista No Supervisada" que estipulaba que la EPNS debía contar con Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y con políticas y procedimientos debidamente implementados para la prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, así como la obligación de presentar anualmente dentro de los tres primeros meses del año sus estados financieros auditados de sus dos últimos ejercicios anuales y presentar con periodicidad anual la clasificación de riesgo externa vigente. En ese sentido, debió solicitar se incluyan las obligaciones establecidas en el Formato N° 3 "Formato de Convenio" que forma parte del "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda".

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas w) y x) establecida para el cargo efe del Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Comercial, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas t) y x) establecida para el cargo de gerente Comercial, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Comercial, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018, modificado con el Acuerdo de Directorio n.° 01-13D-2021 de 23 de junio de 2021

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.° 179**), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

- a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

- f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.
- g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.
- (...)
- y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA S.A.
- (...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)"

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **IVAN NINO HUERTAS GASTIABURU**, identificado con DNI n.° 07752930, en su calidad de gerente de Riesgos durante el periodo del 12 de octubre de 2020 al 9 de enero de 2023; notificado con Cédula n.° 013-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta n.° de 20 de julio de 2023 recepcionada en el mismo día

Por omitir derivar al Departamento de Riesgos de Crédito y Seguimiento de Cartera para que realice el análisis y revisión de la información y documentación remitida por la EPNS en el trámite de suscripción del Convenio, en cumplimiento con el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", así como, no observar e informar ante el Comité de Riesgos que la EPNS no había

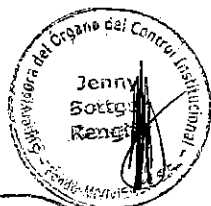


LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

INFORME DE AUDITORÍA N° 003-2023-2-4733-AC



Página 173 de 253

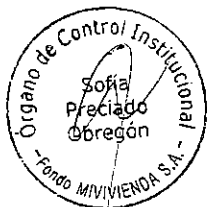


cumplido con los requisitos estipulados en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", como la presentación de la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria", la acreditación del registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS; y no observar que el informe de clasificación de riesgos de Administradora Markagroup S.A.C. y Subsidiarias emitido por Pacif Credit Rating contenía cifras en el Estado de Situación Financiera del periodo 2020 que discrepaban de las cifras que se encontraban en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 los que fueron materia de su evaluación. Aunado a esto no observó que los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas que dicen ser de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, permitiendo que se apruebe ante el Comité de Riesgos la suscripción del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio".

Sin embargo su opinión fue favorable para la firma del Convenio, visando digitalmente el 19 de octubre de 2021 el "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" con Markagroup S.A.C., el cual antes de visarlo debió observar que éste no contenía la "Cláusula Tercera: Declaración de Cumplimiento de Requisitos de la Entidad Prestamista No Supervisada" en la que se estipulaba que la EPNS debía contar con Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y con políticas y procedimientos debidamente implementados para la prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, así como la obligación de presentar anualmente dentro de los tres primeros meses del año sus estados financieros auditados de sus dos últimos ejercicios anuales y presentar con periodicidad anual la clasificación de riesgo externa vigente. En ese sentido, debió solicitar se incluyan las obligaciones establecidas en el Formato N° 3 "Formato de Convenio" que forma parte del "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda".



Por participar en la sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.° 16-2021 del Comité de Riesgos de 18 de octubre de 2021 y 20-2021 de 7 de diciembre de 2021 e invitar al Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para que sustente las razones para que el FMV participe en los proyectos de fideicomisos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y, "Barranca Bonita", por ende, haciéndolo suyos en consecuencia al no haber formulado objeción alguna con esta exposición; no obstante que dicha participación del FMV en estos Fideicomisos resultaban contrarias a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) "5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"

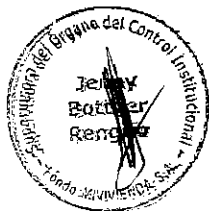


En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, no se podía sustentar la participación del FMV S.A. en proyectos donde el aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido por estas Políticas.





Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas j), k) y u) establecida para el cargo de gerente de Riesgos, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Riesgos, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.



Asimismo, su participación constituye, una contravención a sus funciones básicas y específicas establecidas en el MOF de la gerencia de Riesgos, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018, aplicable al presente caso y, artículos 30 y 31 del ROF del FMV S.A. de 17 de junio de 2020, aplicable al presente caso, estas últimas que son similares a las funciones de esta gerencia señaladas en los artículos 30 y 31 del ROF del FMV S.A. vigente del 27 de octubre de 2021 al 5 de julio de 2022.



Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**); y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.° 5**).



Asimismo, ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.° 5**); el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 13**); el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.° 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de



la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (Apéndice n.° 15).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas j), k) y u) establecida para el cargo de gerente de Riesgos, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Riesgos, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

Asimismo, su participación constituye, una contravención a sus funciones básicas y específicas establecidas en el MOF de la gerencia de Riesgos, aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018, aplicable al presente caso y, artículos 30 y 31 del ROF del FMV S.A. de 17 de junio de 2020, aplicable al presente caso, estas últimas que son similares a las funciones de esta gerencia señaladas en los artículos 30 y 31 del ROF del FMV S.A. vigente del 27 de octubre de 2021 al 5 de julio de 2022.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.° 179), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)"

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.ºs 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **SANDRO RAUL CACERES NEYRA**, identificado con DNI n.º 09314694, en su calidad de jefe del Departamento de Riesgos Crediticio y Seguimiento de Cartera de la Gerencia de Riesgo durante el periodo del 2 de enero de 2017 a la actualidad; notificado con Cédula n.º 014-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N de 19 de julio de 2023 recepcionado en el mismo día.

Por omitir realizar el análisis y revisión de la información y documentación remitida por la EPNS en el trámite de aprobación de la suscripción Convenio, en cumplimiento con el *"Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda"*, que señalaba que el departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera, es quien analiza y prepara el informe de opinión del cual pudo advertir los incumplimientos a los requisitos establecidos en el *"Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio"*, por no objetar y por consiguiente estar de acuerdo con la propuesta emitida por el gerente de Riesgo, toda vez que participó en calidad de invitado en las sesiones n.º 12 y 14-2021 en las que se expuso y se aprobó la suscripción del Convenio con Markagroup S.A.C. no advirtiendo ante el Comité de Riesgos que su departamento no realizó la evaluación que el gerente de Riesgos presentó.

Por haber visado el Memorando n.º 249-2021-FMV/GR de 7 de octubre de 2021, por el cual se levanta las observaciones del Comité de Riesgos para la participación del FMV en el proyecto de fideicomiso "Las Praderas de Cacatachi", en el cual manifestada en el Acuerdo n.º 01-15-CR-2021, en el cual recomienda *"(...) indicar en la Presentación que se elevará al Comité de Riesgos sustentar el cumplimiento de las recomendaciones en el Acuerdo N° 01-15CR-2021 de Comité de Riesgos."*; asimismo, por haber suscrito el Informe n.º 51-2021-FMV/GR de 3 de diciembre de 2021, referido a la propuesta para la participación del FMV en el proyecto de fideicomiso "Barranca Bonita", en cuyo numeral 2 del Título III (Resumen Ejecutivo), señala que "El promotor no cuenta con experiencia previa, tal como lo exigen las políticas del FMV. Debido a que fue creada para la ejecución del proyecto, sin embargo, este riesgo es mitigado con la participación del Holding, el equipo técnico del grupo Markagroup el cual ha gerenciado y supervisado diversos proyectos de regular envergadura, además de contar con un constructor con experiencia en la ejecución de proyecto de vivencia social."

No obstante, la participación del FMV en estos Fideicomisos (así como en los otros fideicomisos como "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita"), resultaban contrarias a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de



Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) *"5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"*

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, no se podía sustentar la participación del FMV S.A. en proyectos donde el aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido por estas Políticas.

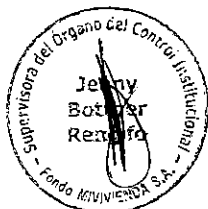
Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**); y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.° 5**).

Asimismo, ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.° 5**); el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 13**); el artículo 9 del





"Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.° 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (**Apéndice n.° 15**)



Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas y) y z) establecidas para el cargo de jefe del Departamento de Riesgos Crediticio y Seguimiento de Cartera, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Riesgos, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

De igual forma el "*Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA*", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.° 179**), que establece:



"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) *Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.*

(...)

f) *Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.*

g) *Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.*

(...)

y) *Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.*

(...)



Artículo 113°.- *Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.*

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".



Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 13**), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. *Responsabilidad*

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y



desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.ºs 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señora [REDACTED], identificada con DNI n.º [REDACTED] en su Calidad de Oficial de Cumplimiento durante el periodo del 7 de julio de 2021 al 31 de enero de 2022; notificado con Cédula n.º 015-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios mediante carta S/N de 17 de julio de 2023, recepcionada el 18 de julio de 2023.

En su Calidad de Oficial de Cumplimiento, en el periodo comprendido del 7 de julio de 2021 al 31 de enero de 2022.

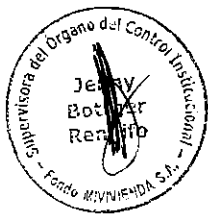
Por no observar y no advertir que los documentos de la EPNS fueron presentados con imágenes de las firmas pegadas que dicen ser de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.º 27444, aceptando estos documentos como válidos para realizar su evaluación y emitir opinión, asimismo, debió advertir al Comité de Riesgos que la EPNS no cumplió con el requisito de acreditar ante el FMV S.A. a su Oficial de Cumplimiento u Oficial de Cumplimiento Corporativo registrado ante la SBS, requisito establecido en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", no observando que la EPNS presentó el "Formulario n.º 22-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la condición de Sujeto Obligado-Contraparte Persona Jurídica", el cual no se ajustaba a la realidad ya que de acuerdo a lo comunicado a su persona con el correo electrónico de 14 de setiembre de 2021, la EPNS se encontraba realizando gestiones para la formalización de un Oficial de Cumplimiento Corporativo, siendo que el 21 de julio de 2022 recién la SBS notifica a la gerente General. Sra. Sada Goray Chong, que se le autorizó excepcionalmente que el grupo económico cuente con un Oficial de Cumplimiento Corporativo, asimismo, no cumplió con presentar a "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria". No obstante, estos incumplimientos, permitió que el Comité de Riesgos apruebe la suscripción del Convenio.

Con dicho accionar la referida funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.º 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.º 5); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.º 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.º 6); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, de

22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.º 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 8**).



Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas a), t) y z) establecidas para el cargo de oficial de Cumplimiento, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Oficialía de Cumplimiento, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 03-09D-2021 de 28 de abril de 2021.



De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.º 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.º 179**), que establece:



"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

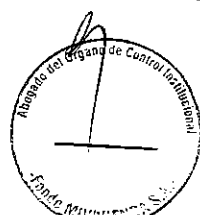
f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)



Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 13**), establece:



"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación de la funcionaria en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el



cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.ºs 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **IVAN FRANCISCO GIL GRADOS CABRERA**, identificado con DNI n.º 40362335, en su calidad de gerente de Finanzas durante el periodo del 23 de octubre de 2020 a la actualidad; notificado con Cédula n.º 016-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N de 19 de julio de 2023, recepcionada el mismo día.

En su calidad de Gerente de Finanzas, en el periodo comprendido del 23 de octubre de 2020 a la actualidad.

Por firmar el 3 de febrero de 2022, las adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" de los proyectos: Praderas de Cacatachi etapas 1, 2 y 3; Chiclayo Bonito etapas 1, 2 y 3; Lima Bonita etapas 1, 2 y 3 y de Barranca Bonita etapas 1 y 2, las cuales no cumplieron con tramitar los requisitos establecidos en el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" y en su lugar la EPNS remitió formularios que contenían las imágenes de firmas pegadas correspondiente a declaraciones juradas, respecto de las cuales se requiere que contengan la firma del declarante sea esta manual o digital, más aún por debida diligencia del FMV S.A. acto que no advirtió al revisar estos documentos antes de firmar las adendas, función que no debió realizar, toda vez que de acuerdo a lo establecido en el referido Manual, no debía participar en la firma de las adendas, ya que esta acción le correspondía al Gerente General y al Gerente Legal.

Con dicho accionar la referida funcionaria trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.º 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.º 5); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.º 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.º 6); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (Apéndice n.º 7); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (Apéndice n.º 8); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.º 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (Apéndice n.º 9);

Dicho accionar transgredió la función específica u) establecidas para el cargo de gerente de Finanzas, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Finanzas, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021.

De igual forma el “Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA”, aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.° 179), que establece:

“Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente”.

Finalmente, el “Código de Ética y Conducta del FMV S.A.”, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

“Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable (...)

De lo expuesto anteriormente, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio

del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **PABLO ARCINIEGA PEREZ ALCAZAR**, identificado con DNI n.° 42815647, en su calidad de Gerente Legal (e) durante el periodo del 2 de octubre de 2021 al 21 de octubre de 2022; notificado con Cédula n.° 017-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N de 20 de julio de 2023 recepcionada el mismo día.

En su calidad de Gerente Legal (e) en el periodo comprendido del 2 de octubre de 2021 al 21 de octubre de 2022.

Por visar el 19 de octubre de 2021 el "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" con Markagroup S.A.C., sin cumplir con los requisitos establecidos como la presentación de la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinaran para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria", la acreditación del registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS; Aunado a esto no observó que los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas que dicen ser de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, y no incluir en el convenio la "Cláusula Tercera: Declaración de Cumplimiento de Requisitos de la Entidad Prestamista No Supervisada" que estipulaba que la EPNS debía contar con Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y con políticas y procedimientos debidamente implementados para la prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, así como la obligación de presentar anualmente dentro de los tres primeros meses del año sus estados financieros auditados de sus dos últimos ejercicios anuales y presentar con periodicidad anual la clasificación de riesgo externa vigente. En ese sentido, debió solicitar se incluyan las obligaciones establecidas en el Formato N° 3 "Formato de Convenio" que forma parte del "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda".

Por visar el 3 de febrero de 2022, las adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" de los proyectos: Praderas de Cacatachi etapas 1, 2 y 3; Chiclayo Bonito etapas 1, 2 y 3; Lima Bonita etapas 1, 2 y 3 y Barranca Bonita etapas 1 y 2, las cuales no cumplieron con tramitar los requisitos establecidos en el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" y en su lugar la EPNS remitió formularios que contenían las imágenes de firmas pegadas correspondiente a declaraciones juradas, respecto de las cuales se requiere que contengan la firma del declarante sea esta manual o digital, más aún por debida diligencia del FMV S.A. acto que no advirtió al revisar estos documentos antes de visar las adendas.

Por no haber asesorado debidamente al Comité de Riesgo, Directorio, gerencias y unidades orgánicas, respecto de los aspectos legales relacionados con las propuestas de fideicomiso correspondiente a los proyectos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita", principalmente, la sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.° 16-2021 del Comité de Riesgos de 18 de octubre de 2021 y 20-2021 de 7 de diciembre de 2021 en las que se emitieron opiniones favorables para la participación del FMV S.A. en dichos fideicomisos y, en las sesiones presenciales del Directorio n.°s. 24-2021 y 28-2021, en las cuales sustentó y aprobó la participación del FMV S.A. en los Fideicomisos citados.

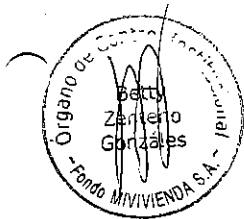
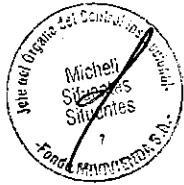
Al respecto, para los casos de los Memorandos n.°s. 568-2021-FMV/GPIS, 569-2021-FMV/GPIS, 570-2021-FMV/GPIS, 694-2021-FMV/GPIS, suscritos por el Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) Hernando Carpio Montoya y que contienen los Resúmenes Ejecutivos que contienen la propuesta de participación del FMV en los Proyectos de Fideicomisos: "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca

Bonita", respectivamente, fueron puestos en conocimiento del señor José Carlos Forero Monroe, Gerente General, con copia al señor Pablo Arciniega Pérez, Gerente Legal (e). En tal sentido, siendo uno de los deberes de la Gerencia Legal la de brindar asesoramiento legal al Directorio, Gerencia General y demás unidades orgánica del FMV, el Gerente Legal se encontraba en el imperativo legal de informar a la Gerencia General que estos Proyectos resultaban contrarios a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos, regulada en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) "5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)".

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, no se podía sustentar ni avalar la participación del FMV S.A. en proyectos donde el aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido por estas Políticas.

Cabe señalar, además, que la Gerencia Legal emite los Memorandos n.°s 1133-2021-FMV/GL, 1003-2021-FMV-GL, 1004-2021-FMV-GL, 862-2021-FMV-GL, referido a los proyectos de fideicomisos, "Barranca Bonita", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Las Praderas de Cacatachi", en los cuales emite opiniones favorables a dichos proyectos, sin objetar que resultaban contrarios a la estructura financiera de los fideicomisos reguladas en las ya citadas Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.° 5); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (Apéndice n.° 7); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (Apéndice n.° 8); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (Apéndice n.° 9); y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (Apéndice n.° 5).



Asimismo, ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.° 5**); el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 13**); el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.° 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (**Apéndice n.° 15**); el literal i) del artículo 42 de la "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", Ley n.° 27785, publicada el 23 de julio de 2002 (**Apéndice n.° 16**); y las actividades 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.12, 10.13, 10.16, 10.17 del numeral 10 "Procedimiento de Elaboración, Firma y Custodia de Contratos de Fideicomisos Inmobiliarios" del "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (**Apéndice n.° 17**).

Dicho accionar transgredió la función básica y la función específica y) establecida para el cargo de gerente Legal, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Legal, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021.

Su participación constituye, además, una contravención a sus funciones básicas y específicas f) y g) establecidas en el MOF de la GL aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018, aplicable al presente caso, que son similares a las funciones básicas MOF del FMV S.A. vigente del 27 de octubre de 2021 al 21 de diciembre de 2021 y, las previstas en el artículo 40 y 41 del ROF vigente del 2 de julio de 2020 al 26 de octubre de 2021

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.° 179**), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:
(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.



(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente”.

Finalmente, el “Código de Ética y Conducta del FMV S.A.”, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

“Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señora **LINDA YZELA AVILA ORTIZ**, identificada con DNI n.° 18021946, en su calidad de Gerente Legal durante el periodo del 10 de mayo de 2021 al 1 de octubre de 2021; notificado con Cédula n.° 018-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N de 19 de julio de 2023, recepcionada el mismo día.

Por no observar los documentos que remitió la Administradora Markagroup S.A.C. los cuales le fueron remitidos a través de los correos electrónicos que le fueron copiados por los funcionarios del FMV S.A. durante el proceso del trámite de aprobación de la suscripción del convenio que contenían las imágenes de las firmas pegadas que dicen ser de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, dando continuidad al trámite para la aprobación de la suscripción del Convenio por el Comité de Riesgos, Igualmente, por no haber advertir el incumplimiento de los requisitos establecidos como la presentación de la “Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinaron para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria” y la acreditación del registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS.

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas r) y y) establecidas para el cargo de gerente Legal, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Legal, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.° 179**), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:
(...)

a) *Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.*

(...)

f) *Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.*

g) *Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.*

(...)

y) *Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.*

(...)

Artículo 113°.- *Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.*

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente.

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019

(Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)"

De la evaluación efectuada la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación de la funcionaria en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señora **IORELLA VIACAVA FIGUEROA**, identificada con DNI n.° 40555633, en su calidad de jefa del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos (e) durante el periodo del 2 de octubre de 2021 al 8 de diciembre de 2022; notificado con Cédula n.° 019-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, no presentó descargos al pliego de desviación de cumplimiento comunicado.

Por visar el 19 de octubre de 2021 el "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" con Markagroup S.A.C., sin cumplir con los requisitos establecidos como la presentación de la "Declaración Jurada sobre el origen de los fondos que se destinarán para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria", la acreditación del registro del Oficial de Cumplimiento ante la SBS; Aunado a esto no observó que los documentos fueron presentados por la EPNS con imágenes de las firmas pegadas que dicen ser de los representantes y accionistas de Administradora Markagroup S.A.C. siendo que estos documentos no fueron firmados conforme exige en forma general el TUO de la Ley n.° 27444, y no incluir en el convenio la "Cláusula Tercera: Declaración de Cumplimiento de Requisitos de la Entidad Prestamista No Supervisada" que estipulaba que la EPNS debía contar con Oficial de Cumplimiento registrado ante la SBS y con políticas y procedimientos debidamente implementados para la prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, así como la obligación de presentar anualmente dentro de los tres primeros meses del año sus estados financieros auditados de sus dos últimos ejercicios anuales y presentar con periodicidad anual la clasificación de riesgo externa vigente. En ese sentido, debió solicitar se incluyan las obligaciones establecidas en el Formato N° 3 "Formato de Convenio" que forma parte del "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda".

Por visar el 3 de febrero de 2022, las adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco

del Programa Techo Propio" de los proyectos: Praderas de Cacatachi etapas 1, 2 y 3; Chiclayo Bonito etapas 1, 2 y 3; Lima Bonita etapas 1, 2 y 3, Barranca Bonita etapas 1 y 2, y el 17 de febrero de 2022 los proyectos Piura Bonita etapas 1A y 1B y de Las Villas de Alto Larán Etapa II, los cuales no cumplieron con tramitar los requisitos establecidos en el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" y en su lugar la EPNS remitió formularios que contenían las imágenes de firmas pegadas correspondiente a declaraciones juradas, respecto de las cuales se requiere que contengan la firma del declarante sea esta manual o digital, más aún por debida diligencia del FMV S.A. acto que no advirtió al revisar estos documentos antes de visar las adendas.

Con dicho accionar la referida funcionaria trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.° 5); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (Apéndice n.° 7); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (Apéndice n.° 8); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (Apéndice n.° 9).

Dicho accionar transgredió la función básica y la función específica n), o) y p) establecidas para el cargo de jefe del Departamento de Asesoría Legal y Asuntos Corporativos, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Legal, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.° 179), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)
a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)
f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)
y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que



originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable (...)"

Considerando que la referida exfuncionaria no presentó sus comentarios o aclaraciones, la Comisión Auditora subsiste su participación en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

, la Comisión Auditora advierte que subsiste su participación en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señora **MELISSA ORNELLA CORAL ALVA**, identificado con DNI n.° 48031825, en su calidad de Especialista en Control y Seguimiento de proyectos II de la Gerencia General durante el periodo del 17 de octubre de 2022 a la fecha; notificado con Cédula n.° 021-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios mediante carta S/N de 18 de julio de 2023, recepcionada el mismo día.

Por no dirigir adecuadamente la gestión, el seguimiento y control del fideicomiso en Administración y Garantía de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", al no observar el incumplimiento del plazo del Cronograma de obra establecido en el contrato y que no estaba técnica ni documentariamente sustentada la causal de las reprogramaciones, no obstante que tenía conocimiento del atraso considerable en la ejecución de las obras, a través de los informes de Supervisión quincenales de los tres proyectos, que los supervisores de los referidos proyectos remitieron mediante correos electrónicos de octubre de 2022 a enero de 2023, además constató físicamente durante la visita al proyecto "Lima Bonita" el 2 de diciembre de 2022 realizó una visita de campo al

proyecto "Lima Bonita", constatando el estado situacional del proyecto; sin embargo, no observó que el plazo propuesto por los Promotores excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso.

Ha trasgredido lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (**Apéndice n.º 18**); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 19**); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (**Apéndice n.º 20**); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (**Apéndice n.º 21**).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas a), b) y l) establecidas para el cargo de especialista en Control y Seguimiento de proyectos II, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 06-14D-2022 de 26 de julio de 2022.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.º 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.º 179**), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

- (...)
- a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.
- (...)
- f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.
- g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.
- (...)
- y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.
- (...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)"

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación de la servidora en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **HERNANDO DAVID CARPIO MONTOYA**, identificado con DNI n.° 29538133, en su calidad de Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales durante el periodo del 2 de octubre de 2021 al 23 de febrero de 2022; notificado con Cédula n.° 022-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta n° 08-HCM-2023 de 19 de julio de 2023, recepcionada en la misma fecha.

Por omitir visar las adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas no Supervisadas en el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" de los proyectos: Praderas de Cacatachi etapas 1, 2 y 3; Chiclayo Bonito etapas 1, 2 y 3; Lima Bonita etapas 1, 2 y 3, que se suscribieron el 3 de febrero de 2022, toda vez que de acuerdo al "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" establecía que debía revisar y visar las adendas, omitiendo realizar sus funciones establecidas en el referido manual.

Por participar y sustentar en la Sesión n.° 16-2021 de 18 de octubre de 2021 ante el Comité de Riesgos, la propuesta de participación del FMV en los fideicomisos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita", los cuales contaron con opinión favorable conforme a los Acuerdos n.°s. 01-16CR-2021, 02-16CR-2021, 03-16CR-2021 y, 02-20CR-2021, respectivamente; así también, por haber participado y sustentado en la Sesión de Directorio Presencial n.° 24-2021 de 20 de octubre de 2021 y 28-2021 ante el Directorio, la propuesta de participación de FMV en estos Fideicomisos (que ya contaban con

la opinión favorable del Comité de Riesgos), los mismos que fueron aprobados a través de los Acuerdos n.° 01-24D-2021, 02-24D-2021, 03-24D-2021 y 01-28D-2021, respectivamente. Su responsabilidad radica en cuanto sustentar la participación del FMV en estos Fideicomisos, resultaba contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) "5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, no se podía sustentar la participación del FMV S.A. en proyectos donde el aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido por estas Políticas.

Para el caso del Proyecto "Las Praderas de Cacatachi" suscribe el Resumen Ejecutivo que eleva al Gerente General, Juan Carlos Forero Monroe, que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso, conjuntamente con las señoras Luz Mayhua Elguera y Tiffani Emily Vargas Roa; para el caso del Proyecto "Chiclayo Bonito", suscribe el Resumen Ejecutivo que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso conjuntamente, con los señores Lucas Luis Sarmiento Lui, Luz Mayhua Elguera y Tiffani Emily Vargas Roa; para el caso del Proyecto "Lima Bonita" remite el Resumen Ejecutivo que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso, suscrito por las señoras Tiffani Emily Vargas Roa y Luz Mayhua Elguera; para el caso del Proyecto "Barranca Bonita", suscribe el Resumen Ejecutivo que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso, conjuntamente con la Sra. Luz Mayhua Elguera.

Con dicho accionar el funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (Apéndice n.° 5); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 6); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (Apéndice n.° 7); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (Apéndice n.° 8); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (Apéndice n.° 9); y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (Apéndice n.° 5).

Asimismo, ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.° 5**); el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 13**); el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.° 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (**Apéndice n.° 15**); el literal i) del artículo 42 de la "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", Ley n.° 27785, publicada el 23 de julio de 2002 (**Apéndice n.° 16**); y las actividades 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.12, 10.13, 10.16, 10.17 del numeral 10 "Procedimiento de Elaboración, Firma y Custodia de Contratos de Fideicomisos Inmobiliarios" del "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (**Apéndice n.° 17**).

Su participación, además, constituye una contravención a sus funciones básicas establecidas en el MOF de la GPIS aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018, aplicable al presente caso, que son similares a las funciones básicas MOF del FMV S.A. vigente del 27 de octubre de 2021 al 21 de diciembre de 2021, y las previstas en el artículo 73 del ROF vigente a partir del 2 de julio del 2020 al 26 de octubre de 2021. Así mismo, las funciones específicas p) y t) establecidas para el cargo de gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.° 1179**), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA S.A.
(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-
(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:
(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)"

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señora LIEZBETH PATRICIA HEREDIA LANDEO, identificada con DNI n.° 10211050, en su calidad de gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) durante el periodo del 24 de febrero de 2022 al 7 de agosto de 2022; notificado con Cédula n.° 023-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N de 19 de julio de 2023 recepcionado en el mismo día.

Por el periodo del 24 de febrero de 2022 al 26 de mayo de 2022, fecha a la que la DEPI se traslada a la Gerencia General.

Por no dirigir y controlar el adecuado seguimiento a los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", por cuanto no se advierte las acciones adoptadas en su calidad de gerente de GPIS que cautelen el cumplimiento de los plazos establecidos en los Cronogramas de obra iniciales de los proyectos mencionados, no obstante que recibió los informes de Supervisión quincenales de los tres proyectos remitidos por el supervisor "DEFINE SERVICIOS S.A.C"

con correos electrónicos de febrero a mayo de 2022, a través de los cuales toma conocimiento del atraso considerable en la ejecución de las obras y recibió el Informe n.° 05-2022-FMV/GPIS-DPI de 25 de mayo de 2022 elaborado por el jefe de la DPI a través del cual le recomienda la entrega de un nuevo cronograma valorizado y cronograma de actividades de los tres proyectos, sin embargo, no se pronuncia respecto al incumplimiento de los cronogramas de obra iniciales de los Promotores "Praderas de Cacatachi", "Inmobiliaria Nueva Chiclayo SAC" e "Inmobiliaria Nuevo San Bartolo SAC".

Por último, ha trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (Apéndice n.° 18); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (Apéndice n.° 19); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (Apéndice n.° 20); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (Apéndice n.° 21).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas a), establecidas para el cargo de gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.° 179), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que

originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)"

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- **Señor LUCAS LUIS SARMIENTO LUI**, identificado con DNI n.° 09368555, en su calidad de jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios (e) de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales durante el periodo del 2 de octubre de 2021 al 26 de mayo de 2022; notificado con Cédula n.° 024-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N de 20 de julio de 2023 recepcionada en la misma fecha.

Por permitir que se continúe con el trámite de suscripción de las adendas al convenio suscritas el 3 de febrero de 2022 y el 17 de mayo de 2022 y no exigir a la EPNS remitan los requisitos establecidos en el "Manual del Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" con las firmas manuscritas o con firma electrónica y no aceptar formatos que contenían las imágenes de firmas pegadas en las declaraciones juradas, respecto de las cuales se requiere que contengan la firma del declarante sea esta manual o digital.

Dicho accionar transgredió las funciones específicas j), k) y u) establecida para el cargo de gerente de Riesgos, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Riesgos, aprobado con el Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

Por no haber evaluado debidamente la participación del FMV en los proyectos de Fideicomisos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y, "Barranca Bonita", los cuales fueron elevados para opinión favorable y aprobación por parte del Comité de Riesgos y Directorio, respectivamente; proyectos que fueron de su conocimiento a través de las coordinaciones efectuadas por la empresa Fiduciaria con el Departamento de Supervisión de Fideicomisos vía correo electrónico, debiendo por ello haber revisado y comunicado que dichos proyectos de fideicomiso resultaban contrarios a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía:

(...)

"5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos:

(...)

- *Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"*

En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, no se podía sustentar la participación del FMV S.A. en proyectos donde el aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido por estas Políticas.

Conforme ha sido señalado en la Desviación de Cumplimiento, los contratos de fideicomiso contienen cláusulas contrarias a los intereses del FMV S.A., siendo que la responsabilidad recae en las funciones previstas para el señor Luis Lucas Samiento Luis en su condición de Jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios (e), al no haber observado las previstas en los literales j), k) y l) del artículo 74 del ROF del FMV S.A. vigente del 2 de julio 2020 al 26 de octubre de 2021, funciones similares a las previstas en el ROF del FMV S.A. vigente del 27 de octubre de 2021 al 5 de julio de 2022; asimismo, no ha observado las funciones básicas y específicas previstas para este cargo en el MOF del FMV S.A. aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018⁸², funciones similares al MOF vigente del 27 de octubre de 2021 al 21 de diciembre de 2021.

⁸² **MOF – Departamento de Proyectos Inmobiliarios – DPI**

Funciones Básicas:

Supervisar las actividades de generación de la oferta inmobiliaria, seguimiento a los proyectos y gestión de fideicomisos inmobiliarios, en el marco de los programas que administra el Fondo MIVIVIENDA S.A.

Funciones Específicas:

- a) Supervisar, coordinar y controlar la ejecución de las funciones asignadas al Departamento de Proyectos y actividades establecidas en el Plan Operativo.

(...)

- j) Supervisar los procesos referentes a los fideicomisos inmobiliarios en los que participa el FMV S.A. con la Jefatura de Fideicomisos.

(...)

- aa) Gestionar el cumplimiento normativo en el ámbito de su competencia, contribuyendo con las buenas prácticas de Gobierno Corporativo y una cultura de cumplimiento en la empresa.

- bb) Velar por el adecuado cumplimiento de las funciones y actividades de su cargo, así como efectuar la autoevaluación del control interno dentro de su ámbito.

- cc) Desempeñar las demás funciones afines que le asigne la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios.

Por no supervisar y controlar el adecuado seguimiento de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", por cuanto no observó que las reprogramaciones solicitadas por los promotores de los tres proyectos no estaban técnicamente sustentadas y excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso, no obstante elaboró el **informe n.° 05-2022-FMV/GPIS-DPI de 25 de mayo de 2022** recomendando a la GPIS la entrega de un nuevo cronograma valorizado y cronograma de actividades de los tres proyectos, no cautelando el cumplimiento contractual respecto a los plazos definidos en los Cronogramas de obra de los proyectos.

Con dicho accionar el referido funcionario trasgredió lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021 (**Apéndice n.° 5**); las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 6**); el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias (**Apéndice n.° 7**); las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 8**); el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 9**);

Asimismo, ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.° 5**); el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997 (**Apéndice n.° 10**); el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984 (**Apéndice n.° 11**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.° 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 13**); el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.° 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (**Apéndice n.° 15**); el literal i) del artículo 42 de la "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", Ley n.° 27785, publicada el 23 de julio de 2002 (**Apéndice n.° 16**); y las

actividades 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.12, 10.13, 10.16, 10.17 del numeral 10 "Procedimiento de Elaboración, Firma y Custodia de Contratos de Fideicomisos Inmobiliarios" del "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (**Apéndice n.° 17**).

Por último, ha trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (**Apéndice n.° 18**); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.° 19**); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (**Apéndice n.° 20**); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (**Apéndice n.° 21**).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas j) y m), establecidas para el cargo de Jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales aprobado con el **Acuerdo de Directorio n.° 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021**.

De igual forma el "**Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA**", aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.° 179**), que establece:

"**Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:**

(...)

a) **Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.**

(...)

f) **Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.**

g) **Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.**

(...)

y) **Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.**

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que

originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señora **LUZ DELFINA MAYHUA ELGUERA**, identificado con DNI n.° 46858488, en su calidad de Supervisor de Fideicomisos de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales durante el periodo del 15 de junio de 2021 al 26 de mayo de 2022 y en su calidad de jefa del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (e) de la Gerencia General durante el periodo del 27 de mayo de 2022 al 2 de enero de 2023; notificado con Cédula n.° 025-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N sin fecha, recepcionada el 21 de julio de 2023.

Por no supervisar y verificar el adecuado cumplimiento de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", durante el proceso de seguimiento de los referidos proyectos, al no observar el incumplimiento del plazo del Cronograma de obra establecido en el contrato y que las reprogramaciones propuesta por los Promotores excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso y que no estaba técnica ni documentariamente sustentada la causal de dichas reprogramaciones; no obstante que tenía conocimiento del atraso considerable en la ejecución de las obras a través de los informes de Supervisión quincenales de los tres proyectos, que los supervisores de los referidos proyectos remitieron mediante correos electrónicos de diciembre de 2021 a mayo de 2022, además emitió el informe n.° 05-2022-



FMV/GPIS-DPI de 25 de mayo de 2022 correspondiente al período de **enero a mayo de 2022** mediante el cual recomendó la entrega de un nuevo cronograma valorizado y cronograma de actividades del proyecto, sin observar el incumplimiento de los cronogramas de obra de los referidos proyectos.



Por no haber observado ante la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y demás unidades orgánicas del FMV S.A. que el contenido de las propuestas de fideicomiso correspondiente a los proyectos "Las Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y, "Barranca Bonita", que tuvieron opinión favorable por parte del Comité de Riesgos del FMV S.A. a través de la sesión Extraordinaria Presencial – Virtual n.º 16-2021 de 18 de octubre de 2021 y 20-2021 de 7 de diciembre de 2021, para la participación del FMV S.A. en dichos fideicomisos y, en las sesiones presenciales del Directorio n.ºs. 24-2021 y 28-2021, en las cuales se sustentó y aprobó la participación del FMV S.A. en los Fideicomisos citados, se encontraban en forma contraria a la prohibición contenida en la Estructura Financiera de los Fideicomisos contenida en el numeral 5.19 de las Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 que en forma expresa establecía: (...) "5.19. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos: (...) Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Promotor deberá proponer al menos un aporte del 15% de la Inversión Total. No se recomendará la participación del FMV en proyectos que propongan un Aporte Fideicomitente Total (Promotor + Inversionistas) menor al 25% de la Inversión Total del proyecto. (...)"



En tal sentido, este extremo normativo planteaba un impedimento para proponer la reducción del Aporte Fideicomitente Total menor al 25% de la Inversión Total del proyecto; por lo que, al no regular excepciones a esta regla, no se podía sustentar la participación del FMV S.A. en proyectos donde el aporte fideicomitente del 15% por debajo del 25% requerido por estas Políticas.

Para el caso del Proyecto "Las Praderas de Cacatachi" suscribe el Resumen Ejecutivo que se eleva al Gerente General, Juan Carlos Forero Monroe, que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso, conjuntamente con las señora Tiffani Emily Vargas Roa; para el caso del Proyecto "Chiclayo Bonito", suscribe el Resumen Ejecutivo que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso conjuntamente, con los señores Lucas Luis Sarmiento Lui y Tiffani Emily Vargas Roa; para el caso del Proyecto "Lima Bonita" remite el Resumen Ejecutivo que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso, suscrito por la señora Tiffani Emily Vargas Roa; para el caso del Proyecto "Barranca Bonita", suscribe el Resumen Ejecutivo que contiene la propuesta de participación del FMV en este fideicomiso.



Su participación constituye una contravención a las funciones básicas y específicas previstas para el cargo de Supervisor de Fideicomisos previsto en el MOF de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales vigente desde el 27 de noviembre de 2018 al 26 de octubre de 2021, situación de reviste de gravedad si se considera que esta servidora además de ser ex trabajadora de la empresa supervisora DEFINE Servicios S.A.C., gozaba de representación legal conforme a los poderes de representación otorgada por esa empresa, situación que constituye un conflicto de intereses entre los fines institucionales del Programa Techo Propio y del propio FMV S.A. y los intereses de esta empresa.



En efecto, se ha verificado que la Sra. Mayhua Elguera, no solo había prestado sus servicios como trabajadora de la empresa DEFINE Servicios S.A.C., antes de ingresar a laborar al FMV S.A., sino que, además, tenía la condición de representante legal de Define. Al respecto, mediante sesión de Directorio de 2 de mayo de 2017, se acordó otorgarle poder a esta señora, conjuntamente con otras personas, "(...) para representar a la compañía en el ejercicio de la supervisión de los proyectos con contratos de fideicomiso en los que la compañía participe como supervisor o controller. (...) Esta representación consiste en la facultad de autorizar las transferencias de fondos mediante el envío de correos electrónicos o de acuerdo al procedimiento establecido en cada uno de los contratos de fideicomiso." Esta facultad de representación se encuentra debidamente registrada en la Partida n.° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima.

Asimismo, mediante sesión de Directorio de 5 de febrero de 2020 de esta empresa, se acordó otorgarle poder a esta señora, conjuntamente con otras personas, "(...) para representar a la compañía en el ejercicio de la supervisión de los proyectos con contratos de fideicomiso en los que la compañía participe como supervisor o controller. (...) Esta representación consiste en la facultad de poder suscribir los contratos de fideicomiso y sus respectivas adendas en representación de la compañía además de autorizar las transferencias de fondos mediante el envío de correos electrónicos de acuerdo al procedimiento establecido en cada uno de los contratos de fideicomiso." Siguiendo el tracto registral, esta facultad de representación se encuentra debidamente registrada en la Partida n.° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima.

En su calidad de jefa del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (e), de la Gerencia General, en el período del 27 de mayo de 2022 al 2 de enero de 2023.

Por no supervisar y controlar el adecuado seguimiento de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", al no advertir que las reprogramaciones solicitadas por los Promotores "Praderas de Cacatachi", "Inmobiliaria Nueva Chiclayo SAC" e "Inmobiliaria Nuevo San Bartolo SAC" de los tres proyectos no estaban técnicamente sustentados y que dichas reprogramaciones excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso, no obstante que tenía conocimiento del atraso continuo en la ejecución de las obras a través de los informes de Supervisión quincenales de los tres proyectos que los Supervisores "DEFINE SERVICIOS S.A.C" y "ARME S.A.C", remitieron con correos electrónicos de los meses de **mayo de 2022 a enero de 2023**, no cautelando el cumplimiento de los plazos definidos en los Cronogramas de obra de los citados proyectos.

Asimismo, no supervisó y controló el adecuado seguimiento del contrato de fideicomisos del proyecto "Chiclayo Bonito", al proponer a la empresa ARCHITECTURE, MANAGEMENT & ENGINEERING S.A.C, como nuevo supervisor, pese a que no se encontraba en la Lista de Supervisores establecidos en el Anexo 2 del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantías; no obstante emitió el memorando n.° 32-2022-FMV/DEPI-GG de 15 de junio 2022 y el informe n.° 0011-2022-FMV/DEPI-GG de 15 de junio de 2022 a través de los cuales solicita al Gerente General elevar su propuesta al Directorio y propone el cambio del Supervisor del proyecto Chiclayo Bonito, incumpliendo el procedimiento establecido en la cláusula segunda de dicho contrato.

El numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018

publicado el 4 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 9**); y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.º 5**).

Asimismo, ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.º 05-03D-2022 y n.º 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente (**Apéndice n.º 5**); los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.º 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de septiembre de 2018 (**Apéndice n.º 12**); los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.º 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.º 13**); el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.º 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006 (**Apéndice n.º 14**); el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", aprobado con Ley n.º 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996 (**Apéndice n.º 15**); el literal i) del artículo 42 de la "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", Ley n.º 27785, publicada el 23 de julio de 2002 (**Apéndice n.º 16**); y las actividades 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.12, 10.13, 10.16, 10.17 del numeral 10 "Procedimiento de Elaboración, Firma y Custodia de Contratos de Fideicomisos Inmobiliarios" del "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 (**Apéndice n.º 17**).

Por último, ha trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (**Apéndice n.º 18**); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 19**); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (**Apéndice n.º 20**); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (**Apéndice n.º 21**).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas a), c) y h), establecidas para el cargo de Supervisor de Fideicomisos determinadas en el Manual de Organización y

Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021 y la función básica y las funciones específicas a), c) y h), establecidas para el cargo de Supervisor de Fideicomisos determinada en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 02-08D-2022 de 20 de abril de 2022.

Dicho accionar transgredió las funciones específicas e) y f), establecidas para el cargo de Jefe del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.º 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.º 179), que establece:

"Artículo 105".- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

- (...)
- a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.
- (...)
- f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.
- g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.
- (...)
- y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.
- (...)

Artículo 113".- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116".-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.º 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.º 13), establece:

"Artículo 6".- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

- (...)
6. Responsabilidad
- Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable (...)"

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación de la funcionaria en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y

desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.ºs 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **CESAR JOAO SALAZAR SOLANO**, identificado con DNI n.º 48018494, en su condición de Especialista en fideicomiso de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios durante el periodo del 5 de abril de 2022 al 26 de mayo de 2022 y en su condición de Especialista en fideicomiso de la Gerencia General durante el periodo del 27 de mayo de 2022 al 18 de enero de 2023; notificado con Cédula n.º 027-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios con Carta S/N de 20 de julio de 2023 recepcionada en la misma fecha.

En su condición de Especialista en fideicomiso de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios, en el periodo del 5 de abril de 2022, al 26 de mayo de 2022.

Por no realizar el seguimiento y verificación del adecuado cumplimiento de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", durante el proceso de seguimiento de los referidos proyectos, al no observar el incumplimiento del plazo del Cronograma de obra establecido en el contrato y que no estaba técnica ni documentariamente sustentada la causal de dichas reprogramaciones, más aún tenía conocimiento del atraso considerable en la ejecución de las obras a través de los informes de Supervisión quincenales de los tres proyectos, que los supervisores de los referidos proyectos remitieron mediante correos electrónicos de **abril de 2022 a mayo 2022**, además suscribió el **informe n.º 05-2022-FMV/GPIS-DPI de 25 de mayo de 2022 correspondiente al periodo de enero a mayo de 2022** mediante el cual recomendó la entrega de un nuevo cronograma valorizado y cronograma de actividades del proyecto, sin observar que los plazos propuestos en dichas reprogramaciones excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso.

En su condición de Especialista en fideicomiso de la Gerencia General, en el periodo del 27 de mayo de 2022 al 18 de enero 2023.

Por no realizar el seguimiento y verificación del adecuado cumplimiento de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", durante el proceso de seguimiento de los referidos proyectos, al no observar el incumplimiento del plazo del Cronograma de obra establecido en el contrato y que no estaba técnica ni documentariamente sustentada la causal de dichas reprogramaciones, más aún tenía conocimiento del atraso considerable en la ejecución de las obras a través de los informes de Supervisión quincenales de los tres proyectos, que los supervisores de los referidos proyectos remitieron mediante correos electrónicos de **mayo 2022 a enero de 2023**, sin observar que los plazos propuestos en dichas reprogramaciones excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomiso.

Ha trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula decima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y

Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (Apéndice n.º 18); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 19); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (Apéndice n.º 20); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (Apéndice n.º 21).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas b) y f), establecidas para el cargo de especialista en Fideicomisos determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021.

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas b) y f), establecidas para el cargo de especialista en Fideicomisos determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 02-08D-2022 de 26 de abril de 2022.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.º 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (Apéndice n.º 179), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:
(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA SA.

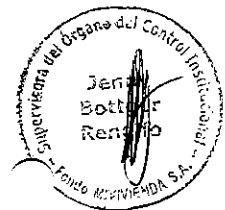
(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente".



Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- Señor **KETIN JOE ESPIRITU MELGAREJO**, identificado con DNI n.° 70745419, en su calidad de especialista en Control y Seguimiento de proyectos I de la Gerencia General durante el periodo del 17 de octubre de 2022 a la fecha; notificado con Cédula n.° 028-2023-OCI-AC1-FMV de 11 de julio de 2023, presentó sus comentarios mediante carta S/N de 18 de julio de 2023.

Especialistas en Control y Seguimiento de proyectos I de la Gerencia General, en el período del 17 de octubre de 2022 a la fecha.

Por no dirigir adecuadamente la gestión y el seguimiento y control del fideicomiso en Administración y Garantía de los contratos de fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", al no observar el incumplimiento del plazo del Cronograma de obra establecido en el contrato y que no estaba técnica ni documentariamente sustentada la causal de las reprogramaciones, no obstante que tenía conocimiento del atraso considerable en la ejecución de las obras, a través de los informes de Supervisión quincenales de los tres proyectos, que los supervisores de los referidos proyectos remitieron mediante correos electrónicos de **octubre de 2022 a enero de 2023**, además constató físicamente durante la visita a los proyectos "Praderas de Cacatachi" y "Chiclayo Bonito" el **29 de noviembre y 1 de diciembre de 2022** la situación de los proyectos, sin embargo, no observó que el plazo propuesto por los Promotores excedían el plazo máximo de 12 meses establecido en la Cláusula sexta del Contrato de Fideicomisos.

Por último, ha trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3,

10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Praderas de Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda (**Apéndice n.º 18**); la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito suscrito el 11 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 19**); artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999 (**Apéndice n.º 20**); y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda (**Apéndice n.º 21**).

Dicho accionar transgredió la función básica y las funciones específicas a) y l) establecidas para el cargo de especialista en Control y Seguimiento de proyectos I, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General aprobado con el Acuerdo de Directorio n.º 06-14D-2022 de 26 de julio de 2022.

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (**Apéndices n.ºs 2, 3 y 4**).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

De igual forma el "Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA SA", aprobado con Resolución de Gerencia General n.º 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016, publicado el 21 de diciembre de 2016 (**Apéndice n.º 179**), que establece:

"Artículo 105°.- Los trabajadores del Fondo MIVIVIENDA S.A. tienen las obligaciones siguientes:

(...)

a) Desempeñar sus funciones con profesionalidad, dedicación, responsabilidad, eficiencia, eficacia, transparencia y economía en concordancia a los objetivos y metas del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la calidad de los servicios públicos que presta.

(...)

f) Cumplir con el RIT y en general con las normas, manuales, directivas y otras que imparta el Fondo MIVIVIENDA S.A. relativa a la función desempeñada.

g) Cumplir con la normativa aplicable al Fondo MIVIVIENDA S.A. y a sus operaciones.

(...)

y) Las demás obligaciones que se señalan en el presente RIT y otras normas que dicte el Fondo MIVIVIENDA S.A.

(...)

Artículo 113°.- Toda acción u omisión que signifique incumplimiento o infracción del presente RIT, así como de las obligaciones que prevengan del vínculo laboral, se considera como falta que originará la aplicación de la sanción correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiera lugar.

Artículo 116°.-

(...)

Todos los trabajadores deben conocer las normas que le son aplicables. Sin embargo, el desconocimiento de éstas no impide la aplicación de la sanción disciplinaria correspondiente.

Finalmente, el "Código de Ética y Conducta del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019 de 16 de enero de 2019, publicado el 17 de enero de 2019 (Apéndice n.° 13), establece:

"Artículo 6°.- Deberes del FMV.

Los trabajadores del FMV tienen los siguientes deberes:

(...)

6. Responsabilidad

Desarrollar las funciones o actividades que le han sido encomendadas a cabalidad y en forma integral, haciendo suyos la misión, los objetivos y las políticas del FMV, poniendo su mejor esfuerzo en alcanzarlos de manera ética, profesional y responsable". (...)

De la evaluación efectuada, la Comisión Auditora advierte que subsiste la participación del funcionario en los hechos, cuya responsabilidad será identificada en el Informe de Auditoría y desarrollada en el Apéndice de argumentos jurídicos de la responsabilidad respectiva, en el cual se verificará el computo de los plazos de prescripción de la citada responsabilidad (Apéndices n.°s 2, 3 y 4).

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido, prevista en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo del órgano instructor. Asimismo, la presunta responsabilidad civil y penal a cargo de la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la observación: "Servidores, funcionarios y directivos de FMV S.A. favorecieron a MARKAGROUP SAC y sus subsidiarias en los trámites de aprobación del Convenio como EPNS⁸³, adendas, y en la estructuración de seis (6) Contratos de Fideicomiso de Administración y Garantía; simulando el cumplimiento de la normativa aplicable; asimismo, en el seguimiento de la ejecución de los fideicomisos, se favoreció a la referida empresa, sus subsidiarias, supervisor técnico financiero y fiduciario, al no exigir el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915,10 y por los desembolsos liberados por S/ 33 985

⁸³ Entidad Prestamista No Supervisada

565,87 en perjuicio del FMV S.A y los grupos familiares beneficiarios", están desarrollados en el Apéndice n.º 2 del Informe de Auditoría.

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil de la observación "Servidores, funcionarios y directivos de FMV S.A. favorecieron a MARKAGROUP SAC y sus subsidiarias en los trámites de aprobación del Convenio como EPNS⁸⁴, adendas, y en la estructuración de seis (6) Contratos de Fideicomiso de Administración y Garantía; simulando el cumplimiento de la normativa aplicable; asimismo, en el seguimiento de la ejecución de los fideicomisos, se favoreció a la referida empresa, sus subsidiarias, supervisor técnico financiero y fiduciario, al no exigir el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915,10 y por los desembolsos liberados por s/ 33 985 565,87 en perjuicio del FMV S.A y los grupos familiares beneficiarios", están desarrollados en el Apéndice n.º 3 del Informe de Auditoría.
- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la observación "Servidores, funcionarios y directivos de FMV S.A. favorecieron a MARKAGROUP SAC y sus subsidiarias en los trámites de aprobación del Convenio como EPNS⁸⁵, adendas, y en la estructuración de seis (6) Contratos de Fideicomiso de Administración y Garantía; simulando el cumplimiento de la normativa aplicable; asimismo, en el seguimiento de la ejecución de los fideicomisos, se favoreció a la referida empresa, sus subsidiarias, supervisor técnico financiero y fiduciario, al no exigir el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915,10 y por los desembolsos liberados por s/ 33 985 565,87 en perjuicio del FMV S.A y los grupos familiares beneficiarios", están desarrollados en el Apéndice n.º 4 del Informe de Auditoría.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Auditoría, las personas comprendidas en los hechos observados están identificados en el Apéndice n.º 1.

⁸⁴ Entidad Prestamista No Supervisada

⁸⁵ Entidad Prestamista No Supervisada

VI. CONCLUSIÓN

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicada al Fondo MIVIVIENDA S.A., se formula la conclusión siguiente:

1. Las actuaciones irregulares de servidores, funcionarios y directores del Fondo Mivivienda S.A. en los trámites realizados por Markagroup S.A.C. ante el FMV S.A. para suscribir el **Convenio** como Entidad Prestamista No Supervisada y otorgar créditos hipotecarios, permitieron la aprobación del Convenio con Markagroup S.A.C. siendo aprobado por el Comité de Riesgos que se avocó indebidamente a dicho trámite, que correspondía a la Gerencia General conforme a la normativa interna, así como la suscripción del convenio sin cumplir con los requisitos, y suscribir el convenio sin considerar todas las cláusulas establecidas en la normativa.

Asimismo, en el trámite de estructuración de los contratos de fideicomiso de los proyectos del Programa Techo Propio: "Lima Bonita", "Chiclayo Bonito", "Barranca Bonita" "Praderas de Cacatachi", se redujo el Aporte Fideicomitente Total del 25% al 15% de la Inversión Total del Proyecto; se requirió fianza solidaria personal de la Sra. Sada Goray Chong en favor del FMV S.A. por estos 4 proyectos y por los fideicomisos de los proyectos "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán-Etapa 2", precisándose que la Supervisora de Fideicomisos del FMV S.A., propuso a su ex empleador DEFINE Servicios S.A.C. como Supervisor Técnico Financiero de los proyectos, empresa que le otorgó poderes de representación vigentes a la fecha de suscripción de los contratos e inscritas en la Partida 12486819, evidenciándose un conflicto de intereses al haber discordancia entre los fines institucionales del Programa Techo Propio y del propio Fondo Mivivienda S.A. frente a los intereses lucrativos de esta empresa privada, lo cual se manifestó al haber sido propuesta esta empresa como Supervisora en el Fideicomiso por parte de su representante legal.

Estas actuaciones y omisiones permitieron que se apruebe el Convenio como EPNS sin cumplir los requisitos establecidos favorecieron a Markagroup S.A.C. y sus subsidiarias, igualmente los favorecieron en S/ 33,172,915 por el 10% reducido en el aporte que les correspondía efectuar en la estructuración financiera de los fideicomisos, y en la aceptación de la garantía personal de la Sra. Sada Goray que tiene limitación de ejecución inmediata.

Además, los contratos de fideicomiso suscritos por el FMV S.A., Markagroup S.A.C., CORFID CORPORACION FIDUCIARIA S.A., DEFINE Servicios S.A.C. las subsidiarias y otros prevén que el Factor Fiduciario pueda ser sustituido por el fiduciario, contraviniendo la normativa de la SBS; no contienen el "Anexo 15 Formato de Fianza Solidaria"; y, en el "Anexo 3 Formato de Transferencia, Contrato de Compraventa de Bien Futuro" a utilizar por el Promotor y los Grupos Familiares, no estableció un monto de penalidad por día de retraso de entrega de VIS. Es de precisar que los originales de los contratos producto de las operaciones de estructuración de fideicomisos, no se encuentra en los archivos del FMV S.A., afectando la transparencia de los actos realizados por la Entidad y el acceso a la información.

En cuanto a los fideicomisos de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo bonito" y "Lima bonita", se permitieron el incumplimiento de los plazos máximos establecidos en los contratos para modificaciones de los cronogramas, y el procedimiento para la designación de reemplazo de supervisor, situación que ha originado 2 003 Viviendas de Interés Social (VIS), con plazos de entrega vencidos a mayo de 2023 y con desembolsos de Bono Familiar Habitacional por un monto de S/ 77 159 456,00, no estén terminadas ni entregadas a los Grupos Familiares Beneficiarios del Bono Familiar Habitacional. La omisión de consignarse una penalidad por la demora en la entrega de las VIS, significó omitir la finalidad indemnizatoria

y compulsiva de las cláusulas penales, conforme a lo regulado por el artículo 1342 del Código Civil vigente, incentivando en consecuencia, en forma indirecta, el incumplimiento de los plazos por parte de los Promotores partícipes de los fideicomisos, lo que conllevó a la afectación del derecho al cumplimiento de los plazos en la entrega de las VIS de los Grupos Familiares Beneficiarios, siendo, por tanto, cláusulas lesivas a éstos. Asimismo, no se observó la falta de designación de los Factores Fiduciarios de los fideicomisos de "Lima Bonita", "Chiclayo Bonito" "Praderas de Cacatachi", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán-Etapa 2, que tenían como función administrar los patrimonios fideicometidos, favoreciendo al Supervisor Técnico Financiero y Fiduciario que incumplieron cláusulas del contrato de fideicomiso en la administración del patrimonio fideicometido afectando al FMV S.A. y a los Grupos Familiares Beneficiarios que adquirieron las Viviendas de Interés Social a dichas empresas, por los desembolsos liberados por S/ 33 985 565,87.

Los hechos observados han trasgredido lo establecido en los numerales 1.3, 1.5, 1.6 y 1.14 del artículo 5 del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 23 de febrero de 2021; las actividades 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 34, 35 del numeral 4 "Descripción del Procedimiento" del "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018, publicado el 14 de noviembre de 2018; el artículo 29, el numeral 30.3 del artículo 30 y los numerales 4 y 5 del artículo 99 del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias; las actividades 1 y 2 del numeral 2 "Alcance" del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y publicado el 30 de setiembre de 2020; el numeral 11 "Lineamientos del MGD del FMV" y el literal b) del numeral 11.3 "Archivo de Documentos" del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A.", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018 publicado el 4 de enero de 2019; y los numerales 5.19 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020 y publicado el 14 de diciembre de 2020.

Asimismo, se ha trasgredido lo estipulado en los numerales 5.21 y 5.27 de las "Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo Urbano de Interés Social", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 07-27D-2020 de 25 de noviembre de 2020, publicado el 14 de diciembre de 2020 y modificado con Acuerdos de Directorio n.° 05-03D-2022 y n.° 11-11D-2022 de 5 de febrero de 2022 y 15 de junio de 2022, publicados el 18 de febrero de 2022 y 22 de julio de 2022 respectivamente; el artículo 177 de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", publicado el 9 de diciembre de 1997; el artículo 1868 del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984; los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo n.° 1400 "Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria", publicado el 10 de setiembre de 2018; los numerales 3 y 4 del artículo 12, el artículo 13 y el artículo 14 del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 06-01D-2019, 16 de setiembre de 2019, publicado el 17 de setiembre de 2019; el artículo 9 del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, publicado el 7 de agosto de 2006; el artículo 183 y los numerales 4 y 6 del artículo 256 de la "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y

Seguros", aprobado con Ley n.° 26702, publicado el 9 de diciembre de 1996; el literal i) del artículo 42 de la "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", Ley n.° 27785, publicada el 23 de julio de 2002; y las actividades 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.12, 10.13, 10.16, 10.17 del numeral 10 "Procedimiento de Elaboración, Firma y Custodia de Contratos de Fideicomisos Inmobiliarios" del "Manual de Procedimientos de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012.

Por último, se han trasgredido también lo establecido en la cláusula segunda "Definiciones", numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del "Contrato De Fideicomiso En Administración y Garantía Del Proyecto Cacatachi", suscrito el 5 de noviembre de 2021 y adenda; la cláusula segunda "Definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.7 y 10.13 y el Anexo 2 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario" y el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto"; artículos 9 y 10 del "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios", aprobado por Resolución SBS N° 1010-99, de 11 de noviembre de 1999; y la cláusula segunda "definiciones", los numerales 6.1 y 6.2 de la cláusula sexta "Del desarrollo del proyecto", los numerales 10.3, 10.4, 10.5, 10.7 y 10.13 de la cláusula décima "Obligaciones del fiduciario", el numeral 12.3 de la cláusula décimo segunda "Del presupuesto del proyecto, flujo de caja y el cronograma del proyecto" y la cláusula décimo novena "Notificaciones y domicilio" del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita, suscrito el 5 de noviembre de 2021, y adenda.

Los hechos expuestos tienen su origen en el accionar de los funcionarios y servidores del FMV S.A. que en cuanto a la suscripción del Convenio con la Empresa Prestamista No Supervisada tramitaron documentos sin firmas físicas, afirmaron el cumplimiento de los requisitos, y se interesaron en trámites que no les correspondía según el procedimiento establecido, tanto en el nivel de aprobación como en el de la firma del convenio y adendas.

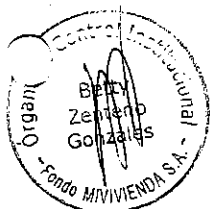
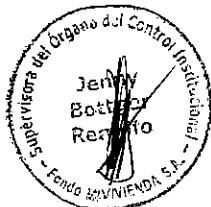
En la tramitación y aprobación de la participación del FMV S.A. en los 4 fideicomisos estructurados de Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito, Lima Bonita y Barranca Bonita, que a su vez eran las garantías por los BFH a desembolsar por los Grupos Familiares adquirentes de las viviendas de los proyectos, sin considerar la restricción respecto a los porcentajes mínimos para su estructura financiera, reduciendo los mismos de 25% al 15%; así mismo, el desarrollar los 6 contratos de fideicomiso con omisiones y redacciones contrarias a la normativa e intereses del FMV S.A.; el permitir la participación de personal en las operaciones en la que se evidencia conflicto de interés con terceros, se debe al interés de favorecer a Markagroup S.A.C y a sus subsidiarias.

En cuanto a la falta de custodia de los originales de los contratos de fideicomisos suscritos, se debió a la negligencia en cuanto a la conservación de los documentos derivados de las operaciones realizadas por el FMV S.A.

Respecto a la falta de entrega de las Viviendas de Intereses Social a los Grupos Familiares, comprendidos en los fideicomisos estructurados por el FMV S.A., vencidos los plazos de entrega según los contratos de compraventa, incluso computados a partir de la fecha de suscripción del contrato de fideicomiso en los 3 fideicomisos, se debió a la permisibilidad de los

servidores y funcionarios del FMV S.A. que no cuestionaron el incumplimiento de los cronograma por parte de los promotores de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito y Lima Bonita, no obstante tomar conocimiento de estos a través de los Informes de Supervisión, sin cautelar los intereses de los Grupos Familiares que deseaban contar con una VIS, ni los del FMV S.A. que como administrador de los BFH tiene que cumplir con la finalidad del subsidio y permitir el acceso a viviendas.

(Observación n.º 1)



VII. RECOMENDACIONES

Al Presidente del Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.

1. Remitir a la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento el presente informe a fin de iniciar las acciones civiles contra los funcionarios y servidores comprendidos en los hechos de la Observación n.° 1 del presente Informe de Auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.

(Conclusión n.° 1)

2. Remitir a la Procuraduría Pública del Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento el presente informe a fin de iniciar las acciones penales contra los funcionarios y servidores comprendidos en los hechos de la Observación n.° 1 del presente Informe de Auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan

(Conclusión n.° 1)

Al Órgano Instructor

3. Realizar el procesamiento de los funcionarios y servidores públicos del FMV S.A. comprendidos en los hechos observados del presente informe de Auditoría, de acuerdo con su competencia.

(Conclusión n.° 1)

Al Gerente General del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley n.° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

4. Disponer a las unidades orgánicas involucradas en los trámites para la aprobación de convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas se realicen según los procedimientos establecidos en el Sistema de Trámite Documentario físico o virtual que tiene el FMV S.A., a fin de que se garantice el pleno cumplimiento de la normativa aplicable.

(Conclusión n.° 1)

5. Disponer a las unidades orgánicas involucradas, que en los trámites de aprobación de Convenios con EPNS para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios se dé cumplimiento a la integridad de los requisitos establecidos en la normativa del FMV S.A., a fin de garantizar la sustentación documentaria del mismo.

(Conclusión n.° 1)

6. Disponer que en las futuras estructuraciones de proyectos como fideicomisos de administración y garantía con participación del FMV S.A. se mantengan los porcentajes establecidos en la normativa, a fin de no afectar la estructura financiera del proyecto estructurado como fideicomiso, y la garantía por los BFH desembolsados.

(Conclusión n.° 1)



7. Disponer a la Gerencia legal que, en la elaboración de los contratos de fideicomisos de administración y garantía, se incluyan los anexos referidos a los formatos de Fianzas, las penalidades en los formatos de minuta de compraventa de bien futuro, así mismo se establezcan procedimientos de revisión para los anexos que forman parte de dichos contratos a fin de verificar su inclusión antes de su firma.

(Conclusión n.º 1)



8. Disponer a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y Gerencia Legal, que en la estructuración de fideicomisos con participación del FMV S.A., brinde el adecuado asesoramiento legal respecto al cumplimiento de requisitos, a fin de cautelar la legalidad de las operaciones.

(Conclusión n.º 1)



9. Disponer a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y Gerencia Legal inicien el proceso de reconstrucción de los contratos de los fideicomisos de los proyectos Pradera de Cacatachi, Chiclayo Bonito, Lima Bonita, Barranca Bonita, Piura Bonita, Villa de Alto Laran-Etapa 2, a fin de contar con originales de estos documentos.

(Conclusión n.º 1)



10. Disponer se incluya en el Manual de Procedimiento de Fideicomiso Mobiliario del FMV S.A., a los responsables de custodiar los originales de los documentos suscritos, a fin de cautelar su conservación y custodia de la integridad de estos.

(Conclusión n.º 1)

11. Disponer se inicien las evaluaciones hacia los terceros responsables (Supervisor Técnico Financiero y Fiduciario), involucrados en los incumplimientos contractuales de los fideicomisos, a fin de tomar las medidas correctivas respecto a las situaciones reveladas.

(Conclusión n.º 1)



12. Disponer las acciones legales que correspondan para el recupero de los BFH desembolsados al fiduciario y liberados al promotor, por los incumplimientos en la entrega de las VIS, a fin de cautelar el acceso de los Grupos Familiares a viviendas en condiciones de habitabilidad.

(Conclusión n.º 1)

13. Disponer que en el caso del personal contratado para el FMV S.A. se verifiquen si tiene vínculos que puedan generar situaciones de conflictos de interés, a fin de evitar situaciones como las observadas.

(Conclusión n.º 1)

1. APÉNDICES

Apéndice n.º 1: Relación de personas comprendidas en la observación.

Apéndice n.º 2: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

Observación n.º 1: Servidores, funcionarios y directivos del FMV S.A. favorecieron a MARKAGROUP SAC y sus subsidiarias en los trámites de aprobación del convenio como EPNS⁸⁶, adendas, y en la estructuración de seis (6) contratos de fideicomiso de administración y garantía; simulando el cumplimiento de la normativa aplicable; asimismo, en el seguimiento de la

⁸⁶ Entidad Prestamista No Supervisada



Apéndice n.° 3

ejecución de los fideicomisos, se favoreció a la referida empresa, sus subsidiarias, supervisor técnico financiero y fiduciario, al no exigir el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915,10 y por los desembolsos liberados por s/ 33 985 565,87 en perjuicio del FMV S.A y los grupos familiares beneficiarios.

Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil.

Observación n.° 1: Servidores, funcionarios y directivos del FMV S.A. favorecieron a MARKAGROUP SAC y sus subsidiarias en los trámites de aprobación del convenio como EPNS⁸⁷, adendas, y en la estructuración de seis (6) contratos de fideicomiso de administración y garantía; simulando el cumplimiento de la normativa aplicable; asimismo, en el seguimiento de la ejecución de los fideicomisos, se favoreció a la referida empresa, sus subsidiarias, supervisor técnico financiero y fiduciario, al no exigir el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915,10 y por los desembolsos liberados por s/ 33 985 565,87 en perjuicio del FMV S.A y los grupos familiares beneficiarios.



Apéndice n.° 4:

Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal.

Observación n.° 1: Servidores, funcionarios y directivos del FMV S.A. favorecieron a MARKAGROUP SAC y sus subsidiarias en los trámites de aprobación del convenio como EPNS⁸⁸, adendas, y en la estructuración de seis (6) contratos de fideicomiso de administración y garantía; simulando el cumplimiento de la normativa aplicable; asimismo, en el seguimiento de la ejecución de los fideicomisos, se favoreció a la referida empresa, sus subsidiarias, supervisor técnico financiero y fiduciario, al no exigir el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915,10 y por los desembolsos liberados por s/ 33 985 565,87 en perjuicio del FMV S.A y los grupos familiares beneficiarios.



Apéndice n.° 5:

Impresión de normas firmadas digitalmente, y copias fedateadas de acuerdos del directorio según detalle:



1. Impresión del "Reglamento para la suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el Marco del Programa Techo Propio" y de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano"; copias fedateadas de las Actas de la Sesión de Directorio n.° 27-2020 de 25 de noviembre de 2020, en la cual se toman los Acuerdos de Directorio n.° 06 y 07-27D-2020; aprobando el Reglamento y Política respectivamente, y copias de los correos electrónicos de 23 de febrero de 2021 y 14 de diciembre de 2020 respectivamente, mediante los cuales se publica cada una de las normas mencionadas, visados por la Especialista en Organización y Gestión de Procesos y la jefa de la Comisión Auditora, respectivamente.
2. Impresión de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", firmada digitalmente, Copia fedatada del Acta de la Sesión de Directorio 03-2022 de 9 de febrero de 2022, en la cual se toma el acuerdo de



⁸⁷ Entidad Prestamista No Supervisada

⁸⁸ Entidad Prestamista No Supervisada

Directorio n.° 05-03D-2022 modificando las Políticas, correos electrónicos 18 de febrero de 2022 de publicación de la norma visado por la jefa de la Comisión Auditora.

3. Impresión de las "Políticas de Participación del Fondo Mivivienda S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano", firmada digitalmente, y copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 11-2022 de 15 de junio de 2022, en la cual se toma el acuerdo de Directorio n.° 11-11D-2022; copia del correo electrónico de 22 de julio de 2022, mediante el cual se publica dicha norma, visado por la jefa de la Comisión Auditora.

Apéndice n.° 6: Copia fedateada de Resolución de Gerencia General n.° 96-2018-FMV/GG de 13 de noviembre de 2018 que aprueba el "Manual de Procedimiento para la participación de las EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda", y copia del correo electrónico de 14 de noviembre de 2018, mediante el cual se publica dicho manual, visado por la jefa de la Comisión Auditora.

Apéndice n.° 7: Copia simple del "Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, de 22 de enero de 2019, publicado el 25 de enero de 2019 y modificatorias, Artículos n.°s 29, 30, 99, 124 y 128.

Apéndice n.° 8: Impresión del "Procedimiento de Mesa de Partes", aprobado por la Gerencia de Administración el 28 de setiembre de 2020 y copia del correo electrónico de 30 de setiembre de 2020, mediante el cual se publica dicho procedimiento, visado por la jefa de la Comisión Auditora.

Apéndice n.° 9: Copia fedateada de Resolución de Gerencia General n.° 110-2018-FMV/GG de 31 diciembre de 2018, copia fedateada del "Manual del Sistema de Gestión Documental del FMV S.A." y copia del correo electrónico de 4 de enero de 2019, mediante el cual se publica dicho manual, visado por la Especialista en Organización y Gestión de Procesos.

Apéndice n.° 10: Copia simple de la Ley n.° 26887 "Ley General de Sociedades", de 5 de diciembre de 1997, publicado el 9 de diciembre de 1997, artículo n.° 177.

Apéndice n.° 11: Copia simple del "Código Civil" aprobado por Decreto Legislativo n.° 295 de 24 de julio de 1984, publicado el 25 de julio de 1984, artículos n.°s 1315, 1341, 1342 y 1868.

Apéndice n.° 12: Copia simple del "Régimen de Garantía Mobiliaria" aprobado por Decreto Legislativo n.° 1400, publicado el 10 de setiembre de 2018, artículo n.° 3 y 4.

Apéndice n.° 13: Copia fedateada del "Código de Ética y Conducta del Fondo Mivivienda S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 006-01D-2019, de 16 de enero de 2019 y copia del correo electrónico de 17 de enero de 2019, mediante el cual se publicó dicho documento, visado por Especialista en Organización y Gestión de Procesos.

Apéndice n.° 14: Copia simple del "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", aprobado con Resolución SBS n.° 980-2006, de 4 de agosto de 2006, publicado el 7 de agosto de 2006, artículo n.° 9.



Apéndice n.° 15: Copia de los artículos 183, 256 y 349 de la Ley n.° 26702 "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros" de 6 de diciembre de 1996, publicada el 9 de diciembre de 1996.



Apéndice n.° 16: Copia del artículo 42 de la Ley 27785 "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República" de 22 de julio de 2002, publicada el 23 de julio de 2002.



Apéndice n.° 17: Copia fedateada del "Manual de Procedimiento de Fideicomisos Inmobiliarios del FMV S.A.", aprobado por Acuerdo de Directorio n.° 01-12D-2012 de 25 de mayo de 2012 y copia del correo electrónico de 1 de junio de 2012, mediante el cual se publica dicho manual, visado por la jefa de la Comisión.

Apéndice n.° 18: Copia simple del Testimonio del "Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Praderas de Cacachi", del 5 de noviembre de 2021, Kardex 35780; y, Minuta de Contrato de Fideicomiso en administración y garantía del proyecto Praderas de Cacachi de 5 de noviembre de 2021.



Apéndice n.° 19: Copia simple del Testimonio del "Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Chiclayo Bonito" del 11 de noviembre de 2021, Kardex 35839; y, Minuta de Contrato de Fideicomiso en administración y garantía del proyecto Chiclayo Bonito de 9 de noviembre de 2021.

Apéndice n.° 20: Copia simple del "Reglamento de Fideicomisos y de las empresas de Servicios Fiduciarios" aprobado por Resolución de SBS n.° 1010-99 de 11 de noviembre de 1999, publicada el 13 de noviembre de 1999, artículos n.° 9 y 10.



Apéndice n.° 21: Copia simple del Testimonio del "Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Lima Bonita" del 13 de noviembre de 2021, Kardex 35868; y Minuta de Contrato de Fideicomiso en administración y garantía del proyecto Lima Bonita de 12 de noviembre de 2021.

Apéndice n.° 22: Copia simple de la carta S/N de 3 de febrero de 2021, visada por el gerente Comercial, mediante la cual la Sra. Sada Angélica Goray Chong, gerente General de Administradora Markagroup S.A.C. comunica al FMV S.A. la intención de suscribir un Convenio marco para el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas de interés social.

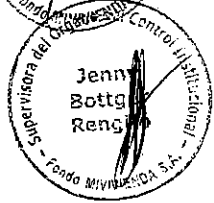
Apéndice n.° 23: Correo del usuario "asesorpromotor@mivivienda.com.pe" del 15 de febrero de 2021, con el cual se remite a Markagroup S.A.C. los requisitos que deben cumplir para participar otorgando Préstamos con Garantía Hipotecaria a Beneficiarios, proporcionado por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, y visado por la Jefa de Comisión Auditora.

Apéndice n.° 24: Impresión de la carta n.° 388-2021-FMV/GC de 2 de marzo de 2021, con firma digital del gerente Comercial mediante el cual informó a la Sra. Sada Angélica Goray Chong los requisitos que debía cumplir para la suscripción del Convenio EPNS en el marco del Programa Techo Propio.





Apéndice n.° 25: Copia simple de la Carta S/N de 30 de marzo de 2021, visada por el gerente Comercial, mediante la cual la Sra. Sada Angélica Sada Goray Chong Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C. remitió los documentos solicitados en la carta n.° 388-2021-FMV/GC de 2 de marzo de 2021.



Apéndice n.° 26: Impresión del memorando n.° 337-2021-FMV/GC de 15 de abril de 2021, con firma digital del gerente Comercial mediante el cual remite al gerente de Riesgos los documentos remitidos por la gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.

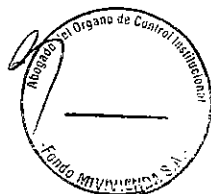


Apéndice n.° 27: Copia simple de los correos electrónicos de fecha:



1. 6 de abril de 2021 (11:03 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el usuario asesorpromotor@mivivienda.com.pe, de la Gerencia Comercial informa al Gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. las observaciones a los documentos que remitieron.
2. 15 de abril de 2021 (9:52 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. envía a la Gerencia Comercial al usuario asesorpromotor@mivivienda.com.pe, las respuestas a las consultas realizadas.
3. 10 de junio de 2021 (17:35 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. envía a la gerencia Comercial el informe consolidado del año 2020.
4. 14 de julio de 2021 (17:20 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. envía a la Gerencia Comercial el informe de EEFF auditados de Markagroup S.A.C.
5. 16 de julio de 2021 (14:16 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. remite a la Gerencia Comercial el Informe de Clasificación de Riesgos de Markagroup S.A.C.
6. 4 de agosto de 2021 (14:28 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C. informa entre otros al Gerente Comercial (e) el envío de respuestas a consultas y documentos.
7. 4 de agosto de 2021 (15:46 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C. informa a la Gerencia Comercial envía información.
8. 4 de agosto de 2021 (16:26 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente de Administración y Finanzas de Markagroup S.A.C. envía a la Gerencia Comercial los EEFF a diciembre de 2019 de Administradora Markagroup S.A.C.
9. 9 de agosto de 2021 (11:59 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. solicita a la Gerencia Comercial informe los avances de en la gestión del convenio.
10. 9 de agosto de 2021 (20:07 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) informó a Markagroup S.A.C. que la información complementaria que presentó se derivó a las áreas para su evaluación.
11. 19 de agosto de 2021 (19:05 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. solicita a





la Gerencia Comercial le informe sobre los avances del proceso de evaluación del Convenio EPNS.

12. 3 de setiembre de 2021 (21:46) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) informa a la Sra. Sada Angélica Goray Chong que le harán llegar la convocatoria para reunirse y puedan presentar y actualizar la información solicitada.
13. 8 de setiembre de 2021 (19:27 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) solicita a la Sra. Sada Angélica Goray Chong remitir información a través de un Drive.
14. 10 de setiembre de 2021 (15:27 horas) visado por el gerente Comercial mediante el cual el gerente de Administración de Markagroup S.A.C. remite a la Gerencia Comercial el link con la información solicitada.
15. 10 de setiembre de 2021 (16:05) visado por el gerente Comercial, mediante el cual gerente Comercial (e) informa a Administradora Markagroup S.A.C. que están procediendo a revisar la información.
16. 14 de setiembre de 2021 (09:59 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. informa a la Gerencia Comercial que envía el manual de identidad corporativa de Markagroup S.A.C.
17. 14 de setiembre de 2021 (10:35 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) informa a Markagroup S.A.C. que con la presentación del Manual de identidad corporativa de Markagroup se da por atendida las inquietudes respecto al logo de Inmobiliaria Markagroup.
18. 14 de setiembre de 2021 (13:22 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente General Adjunto de Markagroup S.A.C. envía a la Gerencia Comercial el link del drive al cual se agregó información solicitada.

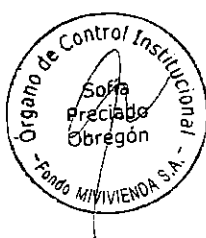
Apéndice n.° 28: Impresión del memorando n.° 00102-2023-FMV/GC de 5 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Comercial remite a la Comisión Auditora la información recibida de Markagroup S.A.C. ante el FMV S.A.

Apéndice n.° 29: Copia simple de los correos electrónicos de fecha:



1. 7 de setiembre de 2021 (14:33 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la asesora de Gerencia General le pide al gerente Comercial (e) alinear el check list de documentos que debían solicitarles a Markagroup S.A.C.
2. 7 de setiembre de 2021 (17:04 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la gerente Legal se dirige a la asesora de Gerencia General para que se evalúe la manera que Markagroup S.A.C estaba solicitando participar como holding.
3. 7 de setiembre de 2021 (18:18 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la asesora de Gerencia General indica a la gerente Legal que hay claridad sobre lo que van a evaluar.
4. 7 de setiembre de 2021 (19:34 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la Oficial de Cumplimiento indica a la asesora de Gerencia General, gerente Legal y gerente Comercial (e) que el FMV S.A. está decidiendo proseguir con la evaluación de Markagroup S.A.C como holding.
5. 8 de setiembre de 2021 (17:45 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) solicita al gerente de Riesgos, la Oficial de Cumplimiento, asesora de Gerencia General y gerente Legal la





revisión y conformidad de ser el caso, al correo al remitir a la Sra. Sada Angélica Goray Chong.

6. 9 de setiembre de 2021 (10:44 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente de Riesgos informa al gerente Comercial que de acuerdo con lo solicitado sólo tenía un comentario relacionado con las matrículas de acciones.
7. 9 de setiembre de 2021 (11:42 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la Oficial de Cumplimiento solicita al gerente Comercial (e) compartir nuevamente la ruta T donde se encuentra la información del organigrama de Markagroup como holding.
8. 9 de setiembre de 2021 (12:57 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) solicita a la asistente del Dpto. de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial comparta la ruta con la información referida a Markagroup S.A.C.
9. 9 de setiembre de 2021 (14:02 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la asistente del Dpto. de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial informa al gerente Comercial (e) que ha compartido el enlace donde se encuentra la información de Markagroup S.A.C.
10. 10 de setiembre de 2021 (19:35) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la Oficial de Cumplimiento informa a la asistente del Dpto. de Administración de Canales y Atención al Cliente, de la Gerencia Comercial que no logra ubicar el organigrama de Markagroup S.A.C.
11. 10 de setiembre de 2021 (20:33 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) informa a la Oficial de Cumplimiento que ha colgado el organigrama remitido por Markagroup S.A.C.
12. 13 de setiembre de 2021 (11:58 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la Oficial de Cumplimiento informa al gerente Comercial (e) que ya obtuvo el organigrama remitido por Markagroup S.A.C.
13. 13 de setiembre de 2021 (12:16 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el gerente Comercial (e) informa a la Oficial de Cumplimiento que si lo colgaron la información pero que borraron "T" (carpeta en Transito).
14. 13 de setiembre de 2021 (18:15 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual la Oficial de Cumplimiento envía sus comentarios de la evaluación de la información remitida por Markagroup S.A.C. al gerente Comercial (e).
15. 14 de setiembre de 2021 (18:27 horas) visado por el gerente Comercial, mediante el cual el coordinador Macro Regional del Dpto. de Coordinación Regional de la Gerencia Comercial informa a la oficial de Cumplimiento que mediante reunión sostenida con Markagroup S.A.C precisaron que se encuentran realizando las gestiones para la formalización de un Oficial de Cumplimiento Corporativo.

Apéndice n.º 30: Copia fedateada del Acta de la Sesión Virtual del Comité de Riesgos n.º 12-2021 de 18 de agosto de 2021, que contiene el Acuerdo n.º 04-12CR-2021, mediante el cual se dan instrucciones a la Gerencia Comercial.

Apéndice n.º 31: Resolución Ministerial n.º 313-2020-VIVIENDA que aprueba el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva de 7 de diciembre de 2020, publicada el 8 de diciembre de 2020 y modificatorias.



Apéndice n.° 32

Impresión del Oficio n.° 005-2023-FMV/OCI/AC1 de 20 de febrero de 2023, con firma digital, por la que se solicitan lo recaudo del Acuerdo del Comité de Riesgos n.° 04-12CR-2021; y, del memorando n.° 56-20203-FMV/GR de 22 de febrero de 2023, con firma digital, con el cual se remite la información solicitada.



Apéndice n.° 33

Memorandos n.° 1042-2021-FMV/GC de 4 de agosto de 2021, con firma digital, mediante la cual el gerente Comercial (e) comunica que Markagroup remite información complementaria y n.° 955-2021-FMV/GC de 19 de julio de 2021, con firma digital, mediante la cual el gerente Comercial (e) comunica que Markagroup ha remitido información, cumpliendo con el envío de la documentación requerida para solicitar la suscripción del convenio.



Apéndice n.° 34:

Impresión del memorando n.° 207-2021-FMV/GR de 17 de agosto de 2021, con firma digital, mediante el cual el gerente de Riesgos detalla la revisión a la información y documentación que remitió Administradora Markagroup S.A.C.

Apéndice n.° 35:

Impresión del Informe n.° 010-2021-FMV/OC de 17 de agosto de 2021, mediante el cual la Oficial de Cumplimiento detalla la evaluación de la información de Administradora Markagroup S.A.C.



Apéndice n.° 36:

Copia fedateada del Acta de la Sesión Presencial Virtual n.° 14-2021 de 15 de setiembre de 2021, en la cual a través del Acuerdo n.° 01-14CR-2021 el Comité de Riesgos aprueba la suscripción del Convenio con la Entidad Prestamista no Supervisada Markagroup S.A.C. en el marco del Programa Techo Propio.

Apéndice n.° 37:

Impresión del Informe n.° 034-2021-FMV/GR de 13 de setiembre de 2021, con firma digital, mediante el cual el gerente de Riesgos concluye que Markagroup S.A.C. cumple con lo solicitado en el "Reglamento para la Suscripción de Convenios con Entidades Prestamistas No Supervisadas"

Apéndice n.° 38:

Impresión del oficio n.° 035-2023-FMV/OCI/AC1 de 4 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia de Riesgos remita la información que presentó Markagroup S.A.C. como holding para superar las observaciones precisadas en la Sesión de Comité de Riesgos n.° 12-2021.



Apéndice n.° 39:

Impresión del memorando n.° 000117-2023-FMV/GR de 12 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual el gerente de Riesgos remite una serie de documentos en los cuales no se evidenció el "Plan detallado de las fuentes de financiamiento para otorgar créditos a las familias beneficiadas con el BFH".

Apéndice n.° 40:

Copia simple del "Informe de Clasificación de Riesgos de Administradora Markagroup S.A.C. y Subsidiarias" emitido por Pacific Credit Rating (PCR), visado por el gerente Comercial, que Markagroup S.A.C. remitió al FMV S.A. en cumplimiento a los requisitos solicitados para la aprobación de la suscripción del Convenio.

Apéndice n.° 41:

Copia simple de los "Estados Financieros de Administradora Markagroup y Subsidiarias auditados por Canevaro & Asociados al 31 de diciembre de 2020" de Markagroup S.A.C. y subsidiarias.





Apéndice n.° 42: Copia simple del "Formulario n.° 24-SPLAFMV – Declaración Patrimonial – Contraparte Persona Jurídica" de 9 de abril de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la Sra. Sada Angelica Goray Chong, Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C. remitió al FMV S.A. en cumplimiento a los requisitos solicitados para la aprobación de la suscripción del Convenio.



Apéndice n.° 43: Impresión del oficio n.° 000051-2023-FMV/OCI-AC1 de 26 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la gerencia de Riesgos informe por qué no se cuenta con la "Declaración Jurada de Origen de Fondos".



Apéndice n.° 44: Impresión del memorando n.° 000136-2023-FMV/GR de 2 de mayo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Riesgos informó que si se contó con la "Declaración Jurada de Origen de Fondos" el cual es el "Formulario n.° 024-SPLAFMV Declaración Patrimonial Contraparte Persona Jurídica".



Apéndice n.° 45: Impresión del oficio n.° 032-2023-FMV/OCI/AC1 de 4 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia Comercial el Check List de cumplimiento de los requisitos estipulados en el "Reglamento para la Suscripción de Convenio con Entidades Prestamistas no Supervisadas en el marco del Programa Techo Propio".

Apéndice n.° 46: Impresión del Oficio n.° 000055-2023-FNC/OCI-AC1 de 27 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se consultó a la Gerencia Comercial por qué el Formulario 24 se consideró como la "Declaración Jurada sobre origen de fondos".

Apéndice n.° 47: Impresión del Memorando n.° 000010-2023-FMV/GC de 3 de mayo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Comercial responde que el formato de "Declaración Jurada de Origen de Fondos" establecido en el Manual de Procedimiento de Participación de la EPNS en el Programa Techo Propio mediante Convenio y firma de Adenda" es referencial.



Apéndice n.° 48: Copia simple del "Formulario n.° 002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales" de 9 de marzo de 2021, suscrito por el Sr. Teisuke Mario Goray Chong Administrador de Markagroup Norte S.A.C. y Accionista y Apoderado de Administradora Markagroup S.A.C.

Apéndice n.° 49: Copia simple del "Formulario n.° 002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales" de 9 de marzo de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la Sra. Giuliana Del Carmen Pairazaman Mesones, Administrador de Markagroup Norte S.A.C. y Accionista y Apoderado de Administradora Markagroup S.A.C.



Apéndice n.° 50: Copia simple del "Formulario n.° 002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales" de 9 de marzo de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente del Sr. Ítalo Alejandro Arbulú Ortega, Apoderado de Administradora Markagroup S.A.C.

- Apéndice n.° 51: Copia simple del "Formulario n.° 002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales" de 9 de marzo de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Accionista y Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.
- Apéndice n.° 52: Copia simple del "Formulario n.° 002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales" de 9 de marzo de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Accionista y Gerente General de El Porvenir Inmobiliaria S.A.C.
- Apéndice n.° 53: Copia simple del "Formulario n.° 002-A-SPLAFMV-ANEXO SOCIOS, ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES – Personas Naturales" de 9 de marzo de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Violeta Chong Vda. De Goray**.
- Apéndice n.° 54: Copia simple del "Formulario n.° 002-SPLAFMV-CLIENTE PERSONA JURÍDICA PROMOTORES" de 9 de marzo de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angélica Goray Chong**, Administradora Markagroup S.A.C.
- Apéndice n.° 55: Copia simple del "Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial Personal Jurídica", de 9 de febrero de 2021, con la imagen de una firma pegada supuestamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Representante de El Porvenir Inmobiliaria S.A.C.
- Apéndice n.° 56: Copia simple del "Formulario n.° 29-SPLAFMV- Declaración Jurada de Integridad-persona jurídica" de 4 de abril de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Representante de Administradora Markagroup S.A.C.
- Apéndice n.° 57: Copia simple del "Formulario n.° 018-B-SPLAFMV-Anexos socios (Persona Jurídica), administradores y representantes – Contraparte Persona Jurídica" de 9 de abril de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angélica Goray Chong** y fecha de emisión correspondiente al año 2018.
- Apéndice n.° 58: Copia simple del "Formulario n.° 30-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia" de 9 de abril de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.
- Apéndice n.° 59: Copia simple del "Formulario n.° 018 SPLAFMV-CONTRAPARTES – PERSONA JURÍDICA" de 9 de abril de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente presuntamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.
- Apéndice n.° 60: Copia simple del "Formulario n.° 22-SPLAFMV – Declaración Jurada sobre la condición de Sujeto Obligado – Contraparte – Persona Jurídica" de 9 de abril de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Gerente General de Administradora Markagroup S.A.C.

- Apéndice n.° 61 Copia Simple de la "Declaración Jurada de Implementación y Funcionamiento del Modelo de Prevención Establecido en la Ley N° 30424 modificado por el decreto legislativo N° 1352 y la Ley N° 30835" de 9 de abril de 2021, con la imagen pegada de una firma, supuestamente de la **Sra. Sada Angelica Goray Chong**, Representante de Administradora Markagroup S.A.C.
- Apéndice n.° 62 Copia simple del Acta de "Junta General de Accionistas" de Administradora Markagroup S.A.C." de 19 de mayo de 2021, mediante la cual se nombra al Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena, como oficial de Cumplimiento, conteniendo una firma pegada, supuestamente de los accionistas.
- Apéndice n.° 63 Impresión del Oficio n.° 35569-2023-SBS de 5 de julio de 2023, con firma digital, mediante el cual la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's informan que Markagroup SAC cuenta con un Oficial de Cumplimiento Corporativo registrado desde el 21 de julio de 2022 y del oficio n.° 30841-2022-SBS de 21 de julio de 2022, mediante el cual la SBS le informa a la Sra. Sada Angélica Goray Chong que autorizaban excepcionalmente que el grupo económico cuente con un Oficial de Cumplimiento Corporativo a dedicación no exclusiva.
- Apéndice n.° 64 Copias simples de las Actas de "Juntas Generales de Accionistas" de las Subsidiarias de Administradora Markagroup S.A.C.:
1. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Grupo CEISA S.A.C.", en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.
 2. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C", en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.
 3. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C", en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.
 4. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Markagroup Desarrollos S.A.C", en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.
 5. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Markagroup Inmobiliaria S.A.C", en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.
 6. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Markagroup Norte S.A.C", en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.
 7. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Markagroup Sur S.A.C", en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.



Apéndice n.° 65

Apéndice n.° 66

Apéndice n.° 67

Apéndice n.° 68

Apéndice n.° 69

8. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Pradera de Cacatachi S.A.C". en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.

9. Acta General de Accionistas de 6 de setiembre de 2021 de la Sociedad denominada "Viru Bonito S.A.C". en la que se acordó aprobar el nombramiento del Sr. Gonzalo Gabriel Sanjinez Mena como Oficial de Cumplimiento de la empresa.

Copia fedateada del "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Otorgamiento de Préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio" suscrito por el 19 de octubre de 2021 con Markagroup S.A.C.

Copia fedateada de las Adendas al "Convenio para la participación de Entidades Prestamistas No Supervisadas en el Otorgamiento de Préstamos con garantía hipotecaria en el marco del Programa Techo Propio", por los proyectos siguientes:

1. "Praderas de Cacatachi" Etapas 1, 2 y 3, suscrito el 3 de febrero de 2022 entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. con Markagroup S.A.C. y Pradera de Cacatachi S.A.C.
2. "Chiclayo Bonito" Etapas 1, 2 y 3, suscrito el 3 de febrero de 2022 entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. con Markagroup S.A.C. e Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.
3. "Lima Bonita" Etapas 1, 2 y 3, suscrito el 3 de febrero de 2022 entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. con Markagroup S.A.C. y Markagroup Sur S.A.C.
4. "Barranca Bonita" Etapas 1 y 2, suscrito el 3 de febrero de 2022 entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. con Markagroup S.A.C. e Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C.
5. "Piura Bonita" Etapas 1A y 1B, suscrito el 17 de mayo de 2022 entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. con Markagroup S.A.C. y Desarrollos Inmobiliarios Nuevo Piura S.A.C.
6. "Las Villas de Alto Laran" Etapa II, suscrito el 17 de mayo de 2022 entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. con Markagroup S.A.C. e Inmobiliaria Campanario S.A.C.

Impresión del oficio n.° 034-2023-FMV/OCI/AC1 de 4 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicita a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales los documentos que presentó Markagroup S.A.C en el expediente para el trámite de la suscripción de las adendas al convenio.

Impresión del memorando n.° 000031-2023-FMV/DEPI de 11 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual el Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios remite información de trámite de adendas de los proyectos: Lima Bonita, Chiclayo Bonito y Praderas de Cacatachi.

Impresión del memorando n.° 000358-2023-FMV/GPIS de 26 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios remite información de trámite de adendas de los proyectos: Lima Bonita, Chiclayo Bonito y Praderas de Cacatachi, Villas de Alto Laran, Barranca Bonita y Piura Bonita.

Apéndice n.° 70

Copia simple de los documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en el trámite para la suscripción de la Adenda del proyecto **Praderas de Cacatachi** Etapas 1, 2 y 3:

1. Carta S/N de 20 de diciembre de 2021, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad de gerente General de Praderas de Cacatachi S.A.C.
2. Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 2 que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad de representante de Praderas de Cacatachi S.A.C.
3. Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3 que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad de representante de Praderas de Cacatachi S.A.C.
4. Formulario n.° 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica de 6 de julio de 2022 que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong.
5. Formulario n.° 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia, de 6 de julio de 2022 que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong.

Apéndice n.° 71

Copia simple de los documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en el trámite para la suscripción de la Adenda del proyecto **Chiclayo Bonito** por las Etapas 1, 2 y 3:

1. Carta S/N de 20 de diciembre de 2021, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad de gerente General de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.
2. Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3A. que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad de representante de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.
3. Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3B, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad de representante de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.
4. Formulario n.° 029-SPLAFMV – Declaración Jurada de Integridad-persona jurídica" de 29 de diciembre de 2021, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad representante legal de Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.
5. Formulario n.° 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica de 17 de febrero de 2021 suscritos por la Sra. Sada Angélica, en su calidad de gerente General.
6. Formulario n.° 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia, de 17 de febrero de 2021 suscritos por la Sra. Sada Angélica, en su calidad de gerente General.



Apéndice n.° 72

Copia simple de los documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales en el trámite para la suscripción de la Adenda del proyecto **Lima Bonita** por las Etapas 1, 2 y 3:

1. Carta S/N de 20 de diciembre de 2021, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en su calidad de gerente General de Markagroup Sur S.A.C.
2. Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 20 de diciembre de 2021 la Etapa 2, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en representación de Markagroup Sur S.A.C.
3. Formulario n.° 008-SPLAFMV – Declaración Patrimonial (Persona Jurídica) de 29 de diciembre de 2021 de Etapa 3, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong en representación de Markagroup Sur S.A.C.
4. Formulario n.° 029-SPLAFMV – Declaración Jurada de Integridad-persona jurídica de 29 de diciembre de 2021 que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de Sra. Sada Angélica Goray Chong en representación de Markagroup Sur S.A.C.
5. Formulario n.° 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica de 31 de mayo de 2022, que contienen la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong.
6. Formulario n.° 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia de 6 de julio de 2022, que contienen la imagen de una firma pegada que dice ser de la Sra. Sada Angélica Goray Chong.



Apéndice n.° 73

Copia simple de los documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en el trámite para la suscripción de la Adenda del proyecto **Barranca Bonita** por las Etapas 1 y 2:

1. Formulario n.° 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica, de 4 de octubre de 2021, suscrito por la Sra. Sada Angélica Goray Chong, representante de Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C.
2. Formulario n.° 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia, ambos de fecha 4 de octubre de 2021 suscrito por la Sra. Sada Goray Chong, representante de Inmobiliaria Nuevo San Bartolo S.A.C.



Apéndice n.° 74

Copia simple de los documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en el trámite para la suscripción de la Adenda del proyecto **Piura Bonita** por las Etapas 1A y 1B:

1. Formulario n.° 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica de 25 de noviembre de 2021, contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de Sra. María Simone De Sousa Aranda, en su calidad de representante de la empresa.
2. Formulario n.° 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia de 9 de febrero de 2022, contiene la imagen de una firma pegada que dice ser de Sra.



María Simone De Sousa Aranda, en su calidad de representante de la empresa

Apéndice n.° 75 Copia simple de los documentos remitidos por el Dpto. de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en el trámite para la suscripción de la Adenda del proyecto Villas de Alto Larán Etapa II:

1. Formulario n.° 006-SPLAFMV Declaración Jurada sobre la Condición de Sujeto Obligado – Persona Jurídica de 6 de julio de 2022 que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser del gerente General Sr. Juan Carlos Watanabe Goray
2. Formulario n.° 030-SPLAFMV – Cuestionario de Debida Diligencia, de 6 de junio de 2022, que contiene la imagen de una firma pegada que dice ser del gerente General Sr. Juan Carlos Watanabe Goray

Apéndice n.° 76 Copia simple Acuerdo de Directorio n.° 001-2021/007-FONAFE, publicado el 30 de setiembre de 2021 en el diario oficial El Peruano, con la cual se designa 3 nuevos miembros del Directorio del FMV S.A.

Apéndice n.° 77 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 22-2021 de 1 de octubre de 2021, en la que instala el nuevo Directorio y se toma el Acuerdo de Directorio n.° 01-22D-2021, mediante el cual se cesa al Sr. Bruno Antonello Novella Zavala.

Apéndice n.° 78 Copia fedateada del Acta de la Sesión 16-2021 del Comité de Riesgo de 18 de octubre de 2021, en la que se toman los acuerdos siguientes:

1. Acuerdo n.° 01-16CR-2021, mediante el cual se opinó favorablemente sobre la propuesta de la Gerencia de proyectos Inmobiliarios y Sociales referida a las excepciones en la estructuración del proyecto Praderas de Cacatachi Etapa I.
2. Acuerdo n.° 02-16CR-2021, mediante el cual se opinó favorablemente sobre la propuesta de la Gerencia de proyectos Inmobiliarios y Sociales referida a las excepciones en la estructuración del proyecto Chiclayo Bonito Etapa I y II.
3. Acuerdo n.° 03-16CR-2021, mediante el cual se opinó favorablemente sobre la propuesta de la Gerencia de proyectos Inmobiliarios y Sociales referida a las excepciones en la estructuración del proyecto Lima Bonita Etapa IA, IB y II.

Apéndice n.° 79 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 24-2021 de 20 de octubre de 2021, en la que se toma los acuerdos siguientes:

1. Acuerdo de Directorio n.° 01-24D-2021, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Praderas de Cacatachi Etapa I e impresión de su Resumen Ejecutivo, con firmas digitales.
2. Acuerdo de Directorio n.° 02-24D-2021 de 20 de octubre de 2021, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Chiclayo Bonito Etapa I y II e impresión de su Resumen Ejecutivo, con firmas digitales.



3. Acuerdo de Directorio n.° 03-24D-2021 de 20 de octubre de 2021, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Lima Bonita Etapa IA, IB y II e impresión de su Resumen Ejecutivo con firmas digitales.



- Apéndice n.° 80 Copia simple del Testimonio del "Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Barranca Bonita", suscrito el 14 de enero de 2022, Kardex 36305; y, Minuta de Contrato de Fideicomiso en administración y garantía de Barranca Bonita 12 de enero de 2022.



- Apéndice n.° 81 Copia simple del Testimonio del "Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Piura Bonita", del 5 de mayo de 2022, Kardex 37246; y, Minuta de Contrato de Fideicomiso en administración y garantía de Barranca Bonita 5 de mayo de 2022.



- Apéndice n.° 82 Copia simple del Testimonio del "Fideicomiso en Administración y Garantía del Proyecto Villas de Alto Laran -Etapa 2, del 21 de abril de 2022, Kardex 37140; y, Minuta de Contrato de Fideicomiso en administración y garantía de Villas de Alto Laran- Etapa 21 de abril de 2022.

- Apéndice n.° 83 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 29-2021 de 17 de diciembre de 2021, en la que se toman los acuerdos siguientes:

1. Acuerdo de Directorio n.° 08-29D-2021, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Chiclayo Bonito Etapa III e impresión de su Resumen Ejecutivo con firmas digitales.
2. Acuerdo de Directorio n.° 09-29D-2021, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Lima Bonita Etapa III e impresión de su Resumen Ejecutivo con firmas digitales.
3. Acuerdo de Directorio n.° 10-29D-2021, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Praderas de Cacatachi Etapa II y III e impresión de su Resumen Ejecutivo con firmas digitales.



- Apéndice n.° 84 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 28-2021 de 7 de diciembre de 2021, en la que se toma el Acuerdo de Directorio n.° 01-28D-2021, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Barranca Bonita Etapa I y II e impresión de su Resumen Ejecutivo con firmas digitales.

- Apéndice n.° 85 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 04-2022 de 22 de febrero de 2022, que contiene el Acuerdo n.° 02-04D-2022, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Piura Bonita Etapa IA y IB e impresión de su Resumen Ejecutivo con firmas digitales.

Acuerdo n.° 03-04-2022 mediante el cual se le designa gerente de Operaciones al Sr. Juan Carlos Toledo Baldeón a partir del 22 de febrero de 2022; Acuerdo n.° 11-04-2022 mediante el cual se encarga la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales a la Sra. Liezbeth Patricia Heredia Landeo a partir del 24 de febrero de 2022.

Acuerdo n.° 05-04-2022, mediante se aprueba el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones.



- péndice n.° 86 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 05-2022 de 9 de marzo de 2022, en la que se toma el Acuerdo de Directorio n.° 05-05D-2022, mediante el cual se aprobó la participación del FMV S.A. en el fideicomiso del proyecto Villas de Alto Larán Etapa 2 e impresión de su Resumen Ejecutivo con firmas digitales.
- Apéndice n.° 87 Copia simple de los Informes de ratificación de los proyectos:
1. Informe de Ratificación Barranca Bonita – Etapa 1, Enero 2022, emitido por DEFINE Servicios S.A.C.
 2. Informe de Ratificación Chiclayo Bonito – Etapa 2, Diciembre 2021, emitido por DEFINE Servicios S.A.C.
 3. Informe de Ratificación Chiclayo Bonito – Etapa 1, Noviembre 2021, emitido por DEFINE Servicios S.A.C.
 4. Informe de Ratificación Chiclayo Bonito – Etapa 3A y 3B, Junio 2022, emitido por DEFINE Servicios S.A.C.
 5. Informe de Ratificación Lima Bonita – Etapa 3, Mayo 2022, emitido por DEFINE Servicios S.A.C.
 6. Informe de Ratificación Lima Bonita – Etapa 1 y 2, Enero 2022, emitido por DEFINE Servicios S.A.C.
- Apéndice n.° 88 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 06 – Noviembre de 2022 emitido por Define sobre el proyecto Piura Bonita, remitido mediante correo electrónico de 19 de diciembre de 2022.
- Apéndice n.° 89 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 09 – Febrero de 2023 emitido por Define sobre el proyecto Villas de Alto Larán, remitido mediante correo electrónico de 29 de marzo de 2023.
- Apéndice n.° 90 Copia simple de los Contratos de Fianzas Solidaria emitidas por la Sra. Sada Angélica Goray Chong en calidad de Fiadora, por los proyectos:
1. Contrato de Fianza Solidaria al amparo del Acuerdo de Directorio n.° 01-24D-2021 de 20 de octubre de 2021 que aprobó la participación del Fondo Mivivienda S.A. en el fideicomiso del proyecto Praderas de Cacatachi.
 2. Contrato de Fianza Solidaria al amparo del Acuerdo de Directorio n.° 01-24D-2021 de 20 de octubre de 2021 que aprobó la participación del Fondo Mivivienda S.A. en el fideicomiso del proyecto Chiclayo Bonito.
 3. Contrato de Fianza Solidaria al amparo del Acuerdo de Directorio n.° 01-24D-2021 de 20 de octubre de 2021 que aprobó la participación del Fondo Mivivienda S.A. en el fideicomiso del proyecto Lima Bonita.
- Apéndice n.° 91 Impresión del memorando n.° 1003-2021-FMV/GL de 15 de setiembre de 2021, con firma digital, en la cual la Gerencia Legal emite opinión sobre el fideicomiso del proyecto Lima Bonita Etapa 1 y 2.
- Apéndice n.° 92 Impresión del memorando n.° 1004-2021-FMV/GL de 15 de setiembre de 2021, con firma digital, en la cual la Gerencia Legal emite opinión sobre el fideicomiso del proyecto Chiclayo Bonito Etapa 1 y 2.



Apéndice n.° 93 Impresión del memorando n.° 1133-2021-FMV/GL de 15 de setiembre de 2021, con firma digital, en la cual la Gerencia Legal emite opinión sobre el fideicomiso del proyecto Barranca Bonita.

Apéndice n.° 94 Impresión del memorando n.° 862-2021-FMV/GL de 3 de setiembre de 2021, con firma digital, en la cual la Gerencia Legal emite opinión sobre el fideicomiso del proyecto Pradera de Cacatachi.



Apéndice n.° 95 Impresión del memorando n.° 249-2021-FMV/GR de 7 de octubre de 2021, con firma digital, mediante el cual el gerente de Riesgos comunica al gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) las acciones para levantar las observaciones y recomendaciones indicadas por el Comité de Riesgos en el Acuerdo n.° 01-15CR-2021.



Apéndice n.° 96 Impresión del informe n.° 35-2021-FMV/GR de 12 de octubre de 2021, con firma digital, mediante el cual el gerente de Riesgos informa al gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) su opinión respecto a la propuesta de fideicomiso del proyecto Chiclayo Bonito – Etapa I y II del Promotor Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C.



Apéndice n.° 97 Impresión del informe n.° 36-2021-FMV/GR de 12 de octubre de 2021, con firma digital, mediante el cual el gerente de Riesgos informa al gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) su opinión respecto a la propuesta de fideicomiso del proyecto Lima Bonita – Etapa IA y IB y Etapa II, del Promotor Markagroup Sur S.A.C.

Apéndice n.° 98 Impresión del informe n.° 51-2021-FMV/GR de 3 de diciembre de 2021, con firma digital, mediante el cual el gerente de Riesgos informa al gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) su opinión respecto a la propuesta de fideicomiso del proyecto Barranca Bonita – Etapa I y II del Promotor Inmobiliaria San Bartolo S.A.C.

Apéndice n.° 99 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Comité de Riesgos 20-2021 de 7 de diciembre de 2021, en la que se toma el Acuerdo de Comité de Riesgo n.° 02-20CR-2021, mediante el cual se opinó favorablemente sobre la propuesta de la Gerencia de proyectos Inmobiliarios y Sociales sobre las excepciones en la estructuración del proyecto Barranca Bonita.



Apéndice n.° 100 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Comité de Riesgos de 03-2022 de 21 de febrero de 2022, en la que se toma el Acuerdo de Comité de Riesgo n.° 04-03CR-2022, mediante el cual se opinó favorablemente sobre la propuesta de la Gerencia de proyectos Inmobiliarios y Sociales sobre las excepciones en la estructuración del proyecto Piura Bonita.

Apéndice n.° 101 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Comité de Riesgos 04-2022 de 9 de marzo de 2022, en la que se toma el Acuerdo de Comité de Riesgo n.° 04-04CR-2022, mediante el cual se opinó favorablemente sobre la propuesta de la Gerencia de proyectos Inmobiliarios y Sociales sobre las excepciones en la estructuración del proyecto Villas de Alto Larán.



- Apéndice n.° 102 Impresión del memorando n.° 56-2023-FMV/GR de 22 de febrero de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Riesgos remite copia de los recaudos de los Acuerdos de Comité de Riesgos relacionados a los proyectos: Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito, Lima Bonita y Barranca Bonita.
- Apéndice n.° 103 Impresión del memorando n.° 74-2023-FMV/GR de 9 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Riesgos remite copia de los recaudos de los Acuerdos de Comité de Riesgos relacionados a los proyectos: Piura Bonita y Villas de Alto Larán.
- Apéndice n.° 104 Impresión del memorando n.° 000210-2023-FMV/GR de 19 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Riesgos remite copia de los recaudos de los Acuerdos de Comité de Riesgos n.° 03-16CR-2021, n.° 04-03CR-2022 y n.° 04-04CR-2022.
- Apéndice n.° 105 Impresión del memorando n.° 063-2023-FMV/GG de 8 de febrero de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia General remite copia de recaudos de los Acuerdos de Directorio n.° 02-24D-2021, n.° 03-24D-2021.
- Apéndice n.° 106 Impresión del memorando n.° 094-2023-FMV/GG de 9 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia General remite copia del recaudo del Acuerdo de Directorio n.° 02-04D-2022.
- Apéndice n.° 107 Impresión del memorando n.° 214-2023-FMV/GL de 22 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Legal remite copia de los recaudos de los Acuerdos de Directorio n.° 05-05D-2022, n.° 07-05D-2022, n.° 08-05D-2022, 09-05D-2022, n.° 10-05D-2022, n.° 09-11D-2022, n.° 11-11D-2022 y n.° 03-13D-2022.
- Apéndice n.° 108 Impresión del memorando n.° 000443-2023-FMV/GL de 21 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Legal remite copia resúmenes ejecutivos de los Acuerdos de Directorio n.° 01-24D-2021, n.° 02-24D-2021, n.° 03-24D-2021, n.° 01-28D-2021, n.° 04-02D-2022 y n.° 05-05D-2021.
- Apéndice n.° 109 Impresión de las "Propuestas de Fideicomiso", con firma digital, por los proyectos siguientes:
1. Propuesta de Fideicomiso del proyecto "Lima Bonita" suscrito el 4 de octubre de 2021.
 2. Propuesta de Fideicomiso del proyecto "Chiclayo Bonito" suscrita el 5 de octubre de 2021.
 3. Propuesta de Fideicomiso del proyecto "Barranca Bonita" suscrita el 4 de diciembre de 2021.
 4. Propuesta de Fideicomiso del proyecto "Praderas de Cacatachi" suscrita el 6 de octubre de 2021
 5. Propuesta de Fideicomiso del proyecto "Piura Bonita" suscrita el 16 de febrero de 2022.
 6. Propuesta de Fideicomiso del proyecto "Villas de Alto Larán" suscrita el 4 de marzo de 2022.

Apéndice n.° 110 Impresión de los "Resúmenes Ejecutivos" de los proyectos:

1. Lima Bonita.
2. Chiclayo Bonito.
3. Barranca Bonita.
4. Praderas de Cacatachi
5. Piura Bonita.
6. Villas de Alto Larán.

Apéndice n.° 111 Copia simple del Currículo Vitae de la Srta. Luz Delfina Mayhua Elguera, presentado al Fondo MIVIVIENDA S.A. el 15 de junio de 2021.

Apéndice n.° 112 Copia simple de la Partida n.° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima.

Apéndice n.° 113 Copia simple de la Constitución Política del Perú de 1993, que contiene el artículo 87.

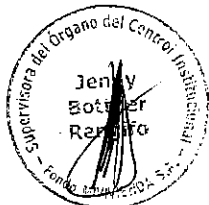
Apéndice n.° 114 Impresión del Oficio n.° 006-2023-FMV/OCI/AC1 de 20 de febrero de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, remita los nombres de los factores fiduciarios de los fideicomisos de "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita".

Apéndice n.° 115 Impresión del memorando n.° 177-2023-FMV/GPIS de 23 de febrero de 2023, con forma digital, mediante el cual la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales comunica que solicitará a Corporación Fiduciaria S.A. la información relacionada a los factores fiduciarios de los fideicomisos e Impresión del memorando n.° 203-2023-FMV/GPIS de 2 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, comunicó que le remitió al Fiduciario la carta n.° 130-2023-FMV/GPIS, solicitando los nombres de los factores fiduciarios de los fideicomisos: "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita".

Apéndice n.° 116 Impresión del Oficio n.° 019-2023-FMV/OCI/AC1 de 7 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, remita los nombres de los factores fiduciarios de los fideicomisos de "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán"

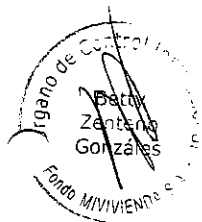
Apéndice n.° 117 Impresión del memorando n.° 241-2023-FMV/GPIS de 14 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, comunicó que le remitió al Fiduciario la carta n.° 166-2023-FMV/GPIS, solicitando los nombres de los factores fiduciarios de los fideicomisos de "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán"

Apéndice n.° 118 Impresión del oficio n.° 000067-2023-FMV/OCI-AC1 de 5 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), remita copia fedateada de la comunicación cursada por el Fiduciario CORFID, informando sobre la designación del factor fiduciario por los fideicomisos de administración y garantía, estructurados por el FMV S.A. por los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán".



Apéndice n.° 119 Impresión del oficio n° 29238-2023-SBS de 7 de junio de 2023, con firma digital, mediante la cual la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), informó los datos del factor fiduciario, solo del Fideicomiso Barranca Bonita, señalando que no tiene requerimientos de los demás fideicomisos.

Apéndice n.° 120 Impresión del Oficio n.° 00071-2023-FMV/OCI-AC1 de 14 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), copia fedateada de la comunicación cursada por el fiduciario CORFID informando sobre la designación del factor fiduciario.



Apéndice n.° 121 Impresión del Oficio n.° 35569-2023-SBS, 5 de julio de 2023, con firma digital, mediante el cual la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), remite copia certificada de la comunicación remitida por CORFID designando al factor fiduciario del Fideicomiso Barranca Bonita y señala no contar con más información.

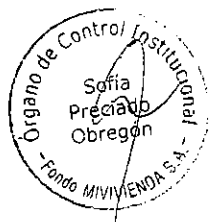
Apéndice n.° 122 Impresión del memorando n.° 000508-2023-FMV/GPIS de fecha 9 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales remitió digitalmente los contratos de los proyectos encontrados en sus archivos y los correos electrónicos con los que se remite la última versión.



Apéndice n.° 123 Impresión del oficio n.° 000064-2023-FMV/OCI-AC1 de 2 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia Legal remita la relación de bienes inmuebles gravados a favor del FMV S.A., en virtud de los contratos de fianza solidaria suscritas por la Sra. Saga Goray Chong.

Apéndice n.° 124 Impresión del memorando n.° 000409-2023-FMV/GL de 8 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia

Apéndice n.° 125 Impresión del oficio n.° 000068-2023-FMV/OCI-AC1 de 5 de junio de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Legal informó que el contrato de fianza no es susceptible de inscripción dentro de ningún registro de la SUNARP.



Apéndice n.° 126 Impresión del memorando n.° 352-2023-FMV/GPIS de 25 de abril de 2023, con firma digital, mediante la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales informó que solicitó al Fiduciario CORFID la remisión de los originales de los contratos de Fideicomisos de los proyectos Piura Bonita y Villas de Alto Larán.

Apéndice n.° 127 Impresión del memorando n.° 353-2023-FMV/GPIS de 25 de abril de 2023, con firma digital, mediante la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales informó que solicitó al Fiduciario CORFID la remisión de los originales de los contratos de Fideicomisos de los proyectos Praderas de Cacatachi, Chiclayo Bonito, Lima Bonita y Barranca Bonita.



Apéndice n.° 128 Impresión del Oficio n.° 007-2023-FMV/OCI/AC1 de 23 de febrero de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia Legal informe quienes tuvieron a su cargo la revisión y visación de los contratos de Fideicomisos

suscritos por los proyectos: "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita".

Apéndice n.° 129 Impresión del Oficio n.° 024-2023-FMV/OCI/AC1 de 7 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia Legal informe quienes tuvieron a su cargo la revisión y visación de los contratos de Fideicomisos suscritos por los proyectos: "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán".

Apéndice n.° 130 Impresión del memorando n.° 174 -2023-FMV/GL de 28 de febrero de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Legal informó quienes tuvieron a su cargo la revisión y visación de los contratos de Fideicomisos suscritos por los proyectos: "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita".

Apéndice n.° 131 Impresión del memorando n.° 211-2023-FMV/GL de 10 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Legal informó quienes tuvieron a su cargo la revisión y visación de los contratos de Fideicomisos suscritos por los proyectos: "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán".

Apéndice n.° 132 Impresión del oficio n.° 047-2023-FMV/OCI-AC1 de 19 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia General remita los contratos originales de Fideicomisos suscritos por los proyectos: "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita" y "Barranca Bonita".

Apéndice n.° 133 Impresión del oficio n.° 048-2023-FMV/OCI-AC1 de 19 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia General remita los contratos originales de Fideicomisos suscritos por los proyectos: "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán".

Apéndice n.° 134 Impresión del oficio n.° 000050-2023-FMV/OCI/AC1 de 25 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual se solicitó a la Gerencia Legal remita los contratos originales de los Fideicomisos suscritos por los proyectos: "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito", "Lima Bonita", "Barranca Bonita", "Piura Bonita" y "Villas de Alto Larán".

Apéndice n.° 135 Impresión del memorando n.° 000326-2023-FMV/GL de 27 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia Legal informa que no ha recibido los contratos para custodia e indica que se debe solicitar a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales.

Apéndice n.° 136 Copia fedateada del Acuerdo de Directorio n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022, mediante el cual se crea el Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios en la Gerencia General y la Supervisora de Fideicomisos se incorpora a este departamento, encargándosele la jefatura de este.

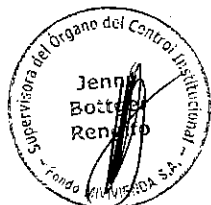
Apéndice n.° 137 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 25 al 15 de diciembre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define mediante el correo electrónico de 30 de diciembre de 2022 y Copia simple del Informe de Supervisión n.° 26 de 31 de diciembre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define mediante el correo electrónico de 20 de enero de 2023.



- Apéndice n.° 138 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 26 al 31 de diciembre de 2022 del proyecto Chiclayo Bonito remitido por ARCHITECTURE MANAGEMENT AND ENGINEERING mediante el correo electrónico de 30 de enero de 2023.
- Apéndice n.° 139 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 18 - 15 de diciembre de 2022 del proyecto Lima Bonita remitido por Define mediante el correo electrónico de 3 de enero de 2023.
- Apéndice n.° 140 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 14 - 31 de diciembre de 2022 del proyecto Barranca Bonita remitido por Define mediante el correo electrónico de 25 de enero de 2023.
- Apéndice n.° 141 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 07 al 31 de diciembre de 2022 del proyecto Villas de Alto Larán remitido por Define mediante el correo electrónico de 25 de enero de 2023.
- Apéndice n.° 142 Copia simple de Diez (10) Minutas de Compraventa de Bien Futuro de Grupos Familiares Beneficiarios del Bono Familiar Habitacional en la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, correspondientes a la etapa 1 del proyecto "Praderas de Cacatachi" suscritos entre el titular del Grupo Familiar Beneficiario y el Promotor "PRADERAS DE CACATACHI SAC":
- 1) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Consuelo Pizango Nashante.
 - 2) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Merlith Vasquez Pizango.
 - 3) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Juana Alva Arevalo.
 - 4) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Ana Marpia Ordoñez Tenazoa.
 - 5) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Dany Paredes Onorbe y Estefanía Villoslada Ushiñahua.
 - 6) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Dommy Aymee Reategui Ruiz.
 - 7) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Patricia Vargas Inuma.
 - 8) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Hilda Antonia Rios Fasabi.
 - 9) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Melvin Freddy Ruvina Alania.
 - 10) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Clarita Gissel Romaina Vasquez y Reyder Calderón Ramírez.
- Apéndice n.° 143 Copia simple de Veinte (20) Minutas de Compraventa de Bien Futuro de Grupos Familiares Beneficiarios del Bono Familiar Habitacional en la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, correspondientes a etapas 1 y 2 del proyecto

"Chiclayo Bonito" suscritos entre el titular del Grupo Familiar Beneficiario y el Promotor "INMOBILIARIA NUEVA CHICLAYO SAC":

- 1) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Aura Palmira Paredes Garcia.
- 2) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Noe Cotrina Rojas.
- 3) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Yessenia Carmen Ortiz Rodriguez.
- 4) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Santos Rubén Guevara Pariatanta.
- 5) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Tito Facundo Solís Samame.
- 6) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el grupo familiar conformado por Masiela Aleisam Salazar Aguilar.
- 7) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el grupo familiar conformado por Jorge Cruz Castro.
- 8) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el grupo familiar conformado por Eva Maldonado Jaramillo.
- 9) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el grupo familiar conformado por Liliana Edita Pinedo Julca.
- 10) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Ana Maria Morales Tejeda.
- 11) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Diego Fernando Drago Abanto.
- 12) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Deiner Walter Guerrero Zurita.
- 13) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Sergio Ortiz Rodriguez.
- 14) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Yovana Luisa Juárez Cumpa.
- 15) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Deysi Rivadeneira Toullier.
- 16) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Elizabeth Gonzales Guevara.
- 17) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Alex More Silva y Maria Yanina Ezcurra Fernández.
- 18) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Luis Milton Diaz Vela y Gloria del Rosario Florez Diaz.



- 19) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Jennifer Madeleine Campos Vásquez.
- 20) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Faustino Vásquez Cercado

Apéndice n.° 144

Copia simple de Veinte (20) Minutas de Compra y Venta de Bien Futuro de Grupos Familiares Beneficiarios del Bono Familiar Habitacional en la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, correspondientes a etapas 1 y 2 del proyecto "Lima Bonita" suscritos entre el titular del Grupo Familiar Beneficiario y el Promotor "MARKAGROUP SUR SAC":

- 1) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Angela Amelia Peralta Amaro.
- 2) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Danitza Yaneli Cunya Calva.
- 3) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Daniela Rozas Barrio de Mendoza.
- 4) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Ernesto Bellido Ramos y Nancy Georgina.
- 5) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Henry Gutierrez Guizado.
- 6) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Manuel Contreras Torres.
- 7) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Arturo David Rojas Ventura.
- 8) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Karolina Loayza Bazan.
- 9) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Carmen Rosa Carpio Chavez.
- 10) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Rosa Maria Huilca Oblitas y Jose Auber Quispe Cayatopa.
- 11) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por David Rodolfo Rey Narro.
- 12) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Juan Jose Paredes Crispin y Cila Tapullima Tapullima.
- 13) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Tania Eva Ochoa Huaman.

- 14) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Danis Yors Flores Suller y Xiomara Nicole Montes Polo.
- 15) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Jairo Jeronimo Yahuarcani Arevalo.
- 16) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Rogelio Jinche Torres y Sandra Pizarro Paucar.
- 17) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Carla Dayanna Araoz Boyer.
- 18) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Maria Edisa Vargas Apaestegui.
- 19) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Ana Cecilia Mija Zevallos y Edgar Martin Felix Diaz Cornejo.
- 20) Minuta de Compraventa de Bien Futuro suscrita entre el mencionado promotor y el Grupo Familiar Beneficiario conformado por Elsa Catalina Enciso Rios y Saturnino Juvenal Bejar Cardenas.

Apéndice n.° 145 Impresión del memorando n.° 00488-2023-FMV/GO de 1 de marzo de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Operaciones remitió la base de datos de los BFH desembolsados a los fideicomisos y CD con base de datos.

Apéndice n.° 146 Impresión del memorando n.° 00610-2023-FMV/GO de 21 de marzo de 2023, con firma digital, emitido por la Gerencia de Operaciones, donde se detalla las conformidades de recepción de BFH de los proyectos "Praderas de Cacatachi", "Chiclayo Bonito" y "Lima Bonita", que han sido confirmadas por el Fiduciario y CD con base de datos de BFH asignados.

Apéndice n.° 147 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 14 - 30 de junio de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 19 de julio de 2022.

Apéndice n.° 148 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 15 - 15 de julio de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 3 de agosto de 2022.

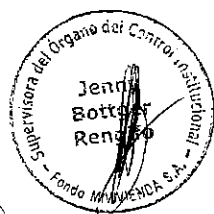
Apéndice n.° 149 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 16 - 31 de julio de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 19 de agosto de 2022.

Apéndice n.° 150 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 17 - 15 de agosto de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 29 de agosto de 2022.



Apéndice n.° 151 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 18 - 31 de agosto de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 19 de setiembre de 2022.

Apéndice n.° 152 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 19 - 15 de setiembre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 26 de setiembre de 2022.



Apéndice n.° 153 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 20 - 30 de setiembre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 14 de octubre de 2022.

Apéndice n.° 154 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 21 - 15 de octubre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 28 de octubre de 2022.



Apéndice n.° 155 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 22 - 31 de octubre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 23 de noviembre de 2021

Apéndice n.° 156 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 23 - 15 de noviembre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 6 de diciembre de 2022

Apéndice n.° 157 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 24 - 30 de noviembre de 2022 del proyecto Praderas de Cacatachi remitido por Define Servicios S.A.C mediante el correo electrónico de 27 de diciembre de 2022.



Apéndice n.° 158 Copia fedateada del Acta de la Sesión de Directorio 11-2022 en la que se toma el Acuerdo de Directorio n.° 09-11D-2022 de 15 de junio de 2022, mediante el cual se aprueba la modificación del Supervisor de obra correspondiente al proyecto Chiclayo Bonito Etapa 1, 2 y 3A y 3B designando a Architecture Manegement & Engineering S.A.C.

Apéndice n.° 159 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 26 - 7 de enero de 2023 del proyecto Chiclayo Bonito remitido por el supervisor Architecture Manegement & Engineering S.A.C., mediante el correo electrónico de 30 de enero de 2023.



Apéndice n.° 160 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 03, al 15 de enero de 2022 del proyecto Chiclayo Bonito remitido por el supervisor Define Servicios S.A.C.

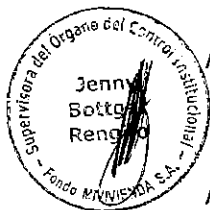
Apéndice n.° 161 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 14, al 30 de junio de 2022 del proyecto Chiclayo Bonito remitido por el supervisor "Architecture Manegement & Engineering S.A.C. mediante el correo electrónico de 19 de julio de 2022.



Apéndice n.° 162 Copia simple de la Carta S/N de 13 de junio de 2022, mediante la cual la Sra. Sada Angélica Goray Chong en calidad de Gerente General de la Inmobiliaria Nuevo Chiclayo S.A.C., solicitó al FMV S.A. el cambio del Supervisor.



Apéndice n.° 163 Copia simple del Informe n.° 0011-2022-FMV/DEPI-GG de 15 de junio de 2022, mediante el cual la jefa encargada del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (DEPI), Sra. Luz Delfina Mayhua Elguera, se cambia al Supervisor.



Apéndice n.° 164 Copia simple del memorando n.° 32-2022-FMV/DEPI-GG de 15 de junio de 2022, emitido por la Sra. Sra. Luz Delfina Mayhua Elguera, adjuntando el informe n.° 0011-2022-FMV/DEPI-GG de 15 de junio de 2022



Apéndice n.° 165 Copia simple del Informe de Supervisión n.° 06 al 30 de abril de 2022 del proyecto Lima Bonita remitido por el Supervisor DEFINE mediante el correo electrónico de 19 de mayo de 2022.

Apéndice n.° 166 Impresión del Memorando n.° 316-2023-FMV/GPIS de 5 de abril de 2023, con firma digital, mediante el cual la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales remitió los informes de supervisión de los proyectos.



Apéndice n.° 167 Impresión del Memorando n.° 038-2022-FMV/GG de 05 de abril de 2022, mediante el cual el gerente General informa a la Gerencia de Proyectos inmobiliarios y Sociales que remite un reporte que contiene los avances de los proyectos que se encuentran bajo el esquema de fideicomisos.

Apéndice n.° 168 Impresión del Informe n.° 05-2022-FMV/GPIS-DPI de 25 de mayo de 2022, con firma digital, mediante el cual la jefa del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (e) remite el informe situacional de Fideicomisos al Gerente General.



Apéndice n.° 169 Impresión del Informe n.° 19-2022-FMV/DEPI de 18 de julio de 2022, con firma digital, mediante el cual la jefa del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (e) remite el informe situacional de Fideicomisos al Gerente General.

Apéndice n.° 170 Impresión del Informe n.° 029-2022-FMV/DEPI de 26 de setiembre de 2022, con firma digital, mediante el cual la jefa del Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios (e) remite el informe situacional de Fideicomisos al Gerente General.



Apéndice n.° 171 Impresión del Informe de Visita a Campo N° 01 del 29 de noviembre de 2022, con firma digital, del Proyecto "Praderas de Cacatachi Etapas 1, 2 y 3".

Apéndice n.° 172 Impresión del Informe de Visita a campo N° 01 del 1 de diciembre de 2022, con firma digital, del Proyecto "Chiclayo Bonito Etapas 1, 2 y 3".

Apéndice n.° 173 Impresión del Informe de Visita a campo N° 01 del 2 de diciembre de 2022, con firma digital, del Proyecto "Lima Bonita Etapas 1, 2 y 3".



Apéndice n.° 174 Impresión del Informe n.° 005-2023-FMV/GPIS de 26 de enero de 2023, con firma digital, emitido por la gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e), Sra. Patricia Heredia Landeo.

Apéndice n.° 175 Copia simple del Informe del Segundo Semestre 2022 Fideicomiso Pradera de Cacatachi – Markagroup, Nuevo Chiclayo – FMV y Fideicomiso MGS.

Apéndice n.° 176 Impresión de las Cédulas de Notificación con firma digital, remitida a los directivos, funcionarios y/o servidores implicados en la observación, Impresión de las **Cédulas de Notificación Electrónicas** con firma digital remitida por el E-Casilla a los directores, funcionarios y/o servidores implicados en la observación. Copias fedateadas de los comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en la observación, e impresión de remitida por medio mesa de parte virtual y correo electrónico y Evaluación de Comentarios o aclaraciones, elaborado por la Comisión Auditora, visados por los auditores, Jefe y Supervisor de la Comisión Auditora.

Apéndice n.° 177 Copias fedateadas e impresión de los documentos con firma digital que establecen el vínculo contractual, funcional y laboral con los directivos, funcionarios y servidores implicados en los hechos observados.

1. Impresión del Acuerdo de Directorio n.° 001-2021/007-FONAFE de 30 de setiembre de 2021, mediante el cual se designa al **Sr. Roger Lizandro Gavidia Johanson** y copia simple del Acuerdo de Directorio n.° 002-2022/010-FONAFE de 8 de octubre de 2022, mediante el cual se designa a los nuevos Miembro del Directorio del Fondo Mivivienda S.A.
2. Copia fedateada de la Sesión Presencial (Ordinaria) n.° 29-2020 de 23 de diciembre de 2020, que contiene el Acuerdo n.° 03-29D-2020, mediante el cual se aprueba la recomposición de los Comités de Directorio, y se nombra a la **Sra. Greta Pedal Baertl**, Presidente del Comité de Riesgos y copia simple de la carta S/N de 29 de setiembre de 2021, a través de la cual la Sra. Greta Pedal Baertl presenta su renuncia al cargo de Directora del Fondo Mivivienda S.A. a la Directora Ejecutiva de FONAFE.
3. Copia fedatada de la Sesión No Presencial (Ordinaria) n.° 05-2021 de 17 de marzo de 2021, que contiene el Acuerdo n.° 10-05D-2021 mediante el cual se aprueba la recomposición de los Comités de Directorio y se nombra al **Sr. José Andres Olivares Canchari** como Miembro del Comité de Riesgos.
4. Copia fedateada del Acuerdo de Directorio n.° 03-29D-2020 de 23 de diciembre de 2020, mediante el cual se aprueba la recomposición de los Comités de Directorio, y se nombra al **Sr. Robert Chavez Soto**, Miembro del Comité de Riesgo. (**Acuerdo fedateado incluido en el punto n.° 2 del presente apéndice**)
5. Impresión del Acuerdo de Directorio n.° 001-2021/007-FONAFE de 30 de setiembre de 2021, mediante el cual se designa al **Sr. Pedro Gary Arroyo Maquina**, Presidente del Directorio Fondo Mivivienda S.A. y copia simple del Acuerdo de Directorio n.° 002-2022/010-FONAFE de 8 de octubre de 2022, mediante el cual se designa al nuevo Presidente del Directorio y Miembro del Directorio del Fondo Mivivienda S.A. (**Acuerdos incluido en el punto n.° 1 del presente apéndice**)
6. Copia simple del Acuerdo de Directorio n.° 001-2021/007-FONAFE de 30 de setiembre de 2021, mediante el cual se designa al **Sr. Gonzalo**

Renato Arrieta Jovic, Miembro de Directorio del Fondo Mivivienda S.A y copia simple del Acuerdo de Directorio n.° 002-2022/010-FONAFE de 8 de octubre de 2022, mediante el cual se designa a los nuevos miembros del Directorio del Fondo Mivivienda S.A. (Acuerdos incluido en el punto n.° 1 del presente apéndice)

7. Impresión del Acuerdo de Directorio n.° 003-2021/008-FONAFE de 1 de diciembre de 2021 mediante el cual se designa al **Sr. Ernesto López Mareovich**, Miembro del Directorio del Fondo Mivivienda S.A.
8. Copia visada por el gerente de Administración del Fondo Mivivienda S.A. del Contrato de Personal n.° 03-2021-CAP/FMV de 19 de febrero de 2021, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Bruno Antonello Novella Zavala** en el cargo de gerente General a partir del 22 de febrero de 2021.
9. Copia fedateada del Contrato Personal n.° 56-2018-CAP/FMV de 14 de setiembre de 2018, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **José Carlos Forero Monroe** como gerente Comercial a partir del 17 de setiembre de 2018.

Copia fedateada del Contrato de Trabajo n.° 21-2021-FMV/CAP de 2 de octubre de 2021, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **José Carlos Forero Monroe** como gerente General a partir del 2 de octubre de 2021.

Copia fedateada de la Sesión Presencial (Extraordinaria) n.° 22-2021 de 1 de octubre de 2021, que contiene el Acuerdo de Directorio n.° 01-22D-2021 mediante el cual se activó el periodo de prueba del Sr. Bruno Antonio Novella Zavala y se designa al **Sr. José Carlos Forero Monroe** en el cargo de gerente General del Fondo Mivivienda S.A. a partir del 2 de octubre de 2021; el Acuerdo de Directorio n.° 02-22D-2021 mediante el cual se le encarga la Gerencia de Operaciones al **Sr. Juan Carlos Toledo Baldeón** a partir del 2 de octubre de 2021; Acuerdo de Directorio n.° 03-22D-2021 mediante el cual se activó el periodo de prueba de la Sra. Linda Ysela Ávila Ortiz y se le encarga la Gerencia Legal al **Sr. Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar** a partir del 2 de octubre de 2021; Acuerdo de Directorio n.° 05-22D-2021 mediante el cual se le encarga la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales al **Sr. Hernando David Carpio Montoya** a partir del 2 de octubre de 2021;

10. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 31-2009-CAP de 21 de diciembre de 2009, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Juan Carlos Toledo Baldeón**, como jefe de la Oficina de Operaciones Crediticias a partir del 21 de diciembre de 2009.
Copia fedateada del Acta de la Sesión No Presencial / Virtual (Extraordinaria) n.° 20-2020 de 11 de setiembre de 2020 que contiene el Acuerdo de Directorio n.° 13-20D-2020 a través del cual se encargó al señor **Juan Carlos Toledo Baldeón** la Gerencia de Operaciones a partir del 13 de setiembre de 2020.
Copia fedateada de la Sesión de Directorio 04-2022 de 22 de febrero de 2022, que contiene el Acuerdo de Directorio n.° 03-04-2022 mediante el

cual se le designa gerente de Operaciones al Sr. Juan Carlos Toledo Baldeón a partir del 22 de febrero de 2022. (incluido en el Apéndice n.° 85)

11. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 05-2021-CAP/FMV de 22 de abril de 2021 mediante el cual se inicia la relación laboral de la Sra. **María Teresa Rivas Solís, como asesora de Gerencia General** a partir del 3 de mayo de 2021.

Copia fedateada del Acta de Directorio Sesión Presencial n.° 25-2021 de 27 de octubre de 2021 que contiene el Acuerdo 10-25D-2021, mediante el cual se le activa el periodo de prueba a la **Sra. María Teresa Rivas Solís** siendo su último día de trabajo el 27 de octubre de 2021; Acuerdo n.° 04-25D-2021 mediante el cual se aprueba el Reglamento y Manual de Organización y Funciones de todas las unidades del Fondo Mivivienda S.A.

12. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 005-2015-CAP/FMV de 20 de abril de 2015, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Paulo César Morán Villanueva** como Coordinador en Promoción a Entidades Financieras Nivel II a partir del 20 de abril de 2015; y Adenda al Contrato de personal n.° 005-2015-CAP/FMV de 20 de abril de 2015, del Sr. Paulo César Morán Villanueva, jefe de Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente a partir del 17 de julio de 2017.

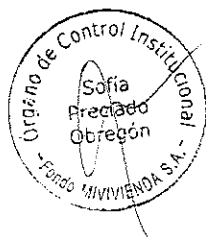
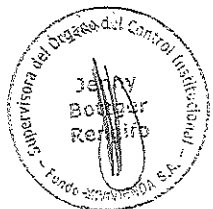
Copia fedateada del Acta de Sesión de Directorio No Presencial n.° 11-2021 de 26 de mayo de 2021, que contiene el Acuerdo n.° 05-11D-2021, mediante el cual se encarga la Gerencia Comercial al Sr. Paulo César Morán Villanueva a partir del 16 de junio de 2021.

13. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 08-2020-CAP/FMV de 30 de setiembre de 2020 mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Iván Nino Huertas Gastiaturú**, como gerente de Riesgo a partir del 12 de octubre de 2020 y copia simple de la Sesión Extraordinaria n.° 29-2022 de 29 de diciembre de 2022 que contiene el Acuerdo n.° 02-29D-2022 mediante el cual se da por concluido a partir del 9 de enero de 2023 el cargo del gerente de Riesgos del Sr. **Iván Nino Huertas Gastiaturú**.

14. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 25-2016-CAP/FMV de 28 de diciembre de 2016, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Sandro Raúl Cáceres Neyra**, como jefe del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera, a partir del 2 de enero de 2017.

15. Impresión del Contrato de Personal n.° 12-2021-CAP/FMV de 24 de junio de 2021, mediante el cual se inicia la relación laboral de la Sra. [REDACTED] como Oficial de Cumplimiento a partir del 7 de julio de 2021.

Copia fedateada del Acta de Sesión de Directorio No Presencial n.° 10-2021 de 19 de mayo de 2021, que contiene el Acuerdo n.° 02-10D-2021 mediante el cual se designa en el cargo a la Sra. [REDACTED] como Oficial de Cumplimiento, facultando al gerente General la fecha de inicio de labores.



Copia fedateada del Acta de Sesión de Directorio No Presencial n.° 02-2022 de 26 de enero de 2022, que contiene el Acuerdo n.° 10-02D-2022 mediante el cual se deja sin efecto a partir de la fecha, la designación al Cargo de Oficial de Cumplimiento del Fondo Mivivienda S.A.

16. Copia fedateada de la Adenda N.° 2 al Contrato Personal n.° 080-2013-CAP de 6 de noviembre del 2020, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Ivan Francisco Gil Grados Cabrera**, como gerente de Finanzas a partir del 23 de octubre de 2020.

17. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 012-2015-CAP/FMV de 19 de octubre de 2015, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar**, abogado PII de la Gerencia Legal, a partir del 19 de octubre de 2015.

Acuerdo de Directorio n.° 03-22D-2021 mediante el cual se activó el periodo de prueba de la Sra. Linda Ysela Ávila Ortiz y se le encarga la Gerencia Legal al Sr. **Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar** a partir del 2 de octubre de 2021 (incluido en el punto n.° 9 del presente apéndice)

18. Copia visada por el gerente de Administración del Contrato de Personal n.° 06-2021-CAP/FMV de 6 de mayo de 2021 mediante el cual se inicia la relación laboral de la Sra. Linda Ysela Ávila Ortiz, como gerente Legal a partir del 10 de mayo de 2021.

Acuerdo de Directorio n.° 03-22D-2021 mediante el cual se activó el periodo de prueba de la Sra. Linda Ysela Ávila Ortiz y se le encarga la Gerencia Legal al Sr. Pablo Alberto Arciniega Pérez Alcázar a partir del 2 de octubre de 2021 (incluido en el punto n.° 9 del presente apéndice)

19. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 16-2014-CAP de 10 de diciembre de 2014, mediante el cual se inicia la relación laboral de la Sra. **Fiorella Viacaba Figueroa**, abogado Nivel PII de la Gerencia Legal, a partir del 11 de diciembre de 2014.

Copia fedateada del Memorando n.° 981-2021-FMV/GL del 4 de octubre de 2021, mediante el cual se encarga el departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos a la Sra. Fiorella Viacaba Figueroa a partir del 4 de octubre de 2021.

20. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 033-2022-FMV/CAP de 14 de octubre de 2022, mediante el cual se inicia la relación laboral de la Srta. **Melissa Ornelia Coral Alva**, como especialista de Control y Seguimiento de Proyectos II, a partir del 17 de octubre de 2022.

21. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 021-2004-CAP del 1 de marzo de 2004, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Hernando David Carpio Montoya**, Especialista en Operaciones II, de la Gerencia de Operaciones.

Acuerdo de Directorio n.° 05-22D-2021 mediante el cual se le encarga la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales al Sr. **Hernando David Carpio Montoya** a partir del 2 de octubre de 2021. (incluido en el punto n.° 9 del presente apéndice)



22. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 006-2013-CAP/FMV del 26 de junio de 2013, mediante el cual se inicia la relación laboral de la Sra. **Liezbeth Patricia Heredia Landeo**, como Especialista en proyectos (PII), a partir del 1 de julio de 2013.

Acuerdo n.° 11-04-2022 mediante el cual se encarga la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales a la Sra. Liezbeth Patricia Heredia Landeo a partir del 24 de febrero de 2022. (incluido en el Apéndice n.° 85)

23. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 083-2013-CAP del 1 de octubre de 2013, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Lucas Luis Sarmiento Lui**, Supervisor de Proyectos a partir del 1 de octubre de 2013.

Copia fedateada del Memorando n.° 538-2021-FMV/GPIS de 2 de octubre de 2021, mediante el cual se le comunica la encargatura del Departamento de Proyectos Inmobiliarios al Sr. **Lucas Luis Sarmiento Lui** a partir del 2 de octubre de 2021.

24. Copia visada por el gerente de Administración del Contrato de Personal n.° 11-2021-CAP/FMV del 11 de junio de 2021, mediante el cual se inicia la relación laboral de la Srta. **Luz Delfina Mayhua Elguera** como Supervisor de Fideicomisos a partir del 15 de junio de 2021.

Copia fedateada del Memorando n.° 066-2022-FMV/GG del 27 de mayo de 2022 mediante el cual se encarga el departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios a la Srta. **Luz Mayhua Elguera**

25. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 004-2022-FMV/CAP de 29 de marzo de 2022, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **César Joao Salazar Solano**, Especialista en Fideicomisos CAP 119, a partir del 5 de abril de 2022.

26. Copia fedateada del Contrato de Personal n.° 034-2022-FMV/CAP de 14 de octubre de 2022, mediante el cual se inicia la relación laboral del Sr. **Ketín Joe Espiritu Melgarejo**, Especialista de Control y Seguimiento de Proyectos I, a partir del 17 de octubre de 2022.

Apéndice n.° 178 Copia fedateada de:

1. Copia fedateada Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 del 27 de noviembre de 2018
2. Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Comercial aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 del 27 de noviembre de 2018
3. Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Riesgos; aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 del 27 de noviembre de 2018.
4. Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 del 27 de noviembre de 2018.
5. Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Legal Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 del 27 de noviembre de 2018

Sesión Presencial n.° 28-2018 de 27 de noviembre de 2018 que contiene el Acuerdo n.° 008-28D-2018, que aprueba los manuales de la Gerencia General, Gerencia Comercial, Gerencia de Riesgos, Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y Gerencia Legal.

Copia simple del correo electrónico de 5 de diciembre de 2018, visado por la especialista en Organización y Gestión de Procesos, mediante el cual se publican los manuales de la Gerencia General, Gerencia Comercial, Gerencia de Riesgos, Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y Gerencia Legal, aprobados por Acuerdo de Directorio n.° 008-28D-2018 de 27 de noviembre de 2018.

6. Impresión de Manual de Organización y Funciones de Oficialía de Cumplimiento aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 03-09D-2021 de 28 de abril de 2021.

Sesión No Presencial (Ordinaria) n.° 09-2021 de 28 de abril de 2021, que contiene el Acuerdo n.° 03-09D-2021 que aprueba el manual de Oficialía de Cumplimiento.

Copia simple del correo electrónico de 25 de mayo de 2021, visado por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publica el manual de Oficialía de Cumplimiento aprobados por Acuerdo de Directorio n.° 03-09D-2021 de 28 de abril de 2021.

7. Impresión de Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Comercial aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 01-13D-2021 de 23 de junio de 2021.

Acta de Sesión de Directorio No Presencial n.° 13-2021 de 23 de junio de 2021 que contiene el Acuerdo n.° 01-13D-2021 que aprueba el manual de la Gerencia Comercial.

Copia simple del correo electrónico de 30 de setiembre de 2021, visado por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publica el Manuales de Organización y Funciones de la Gerencia Comercial, aprobados por Acuerdo de Directorio n.° 01-13D-2021 de 23 de junio de 2021.

8. Impresión del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021.

9. Impresión del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021.

10. Impresión del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Legal, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021.

Acuerdo n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021, mediante el cual se aprueba el Reglamento y Manual de Organización y Funciones de todas las unidades del Fondo Mivivienda S.A.

Copias simples del correo electrónico de 27 y 28 de enero de 2022, visado por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publican los Manuales de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, Gerencia de Operaciones y Gerencia Legal,

aprobados por Acuerdo de Directorio n.° 04-25D-2021 de 27 de octubre de 2021.

11. Impresión de Manual de Organización y Funciones de la Gerencia Proyectos Inmobiliarios y Sociales aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021.
12. Impresión del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Finanzas, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021.

Acta de Sesión de Directorio No Presencial n.° 30-2021 de 22 de diciembre de 2021, que contiene el Acuerdo n.° 03-30D-2021, mediante el cual se aprueba el Manual de Organizaciones y Funciones de la Gerencia Proyectos Inmobiliarios y Sociales y la Gerencia de Finanzas.

Copia simple del correo electrónico de 27 de enero de 2022, por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publican los Manuales de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, Gerencia de Finanzas, aprobados por Acuerdo n.° 03-30D-2021 de 22 de diciembre de 2021.

13. Impresión del Manual de Organización y funciones de la Gerencia de Operaciones, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 05-04D-2022 de 22 de febrero de 2022.

Acuerdo n.° 05-04-2022, mediante se aprueba el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones. **incluido en el Apéndice n.° 85)**

Copia simple del correo electrónico de 1 de marzo de 2022, por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publica el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones, aprobado por Acuerdo n.° 05-04D-2022 de 22 de febrero de 2022.

14. Impresión de Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022.
15. Impresión del Manual de Organización y funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022.

Acuerdo n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022, mediante el cual se aprueba la modificación del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General. **(incluido en el Apéndice n.° 136)**

Copia simple del correo electrónico de 26 de mayo de 2022, por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publica el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General y de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, aprobado por Acuerdo n.° 02-08D-2022 de 27 de abril de 2022.

16. Impresión del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 10-10D-2022 de 25 de mayo de 2022.



Acta de Sesión de Directorio Presencial n.° 10-2022 de 25 de mayo de 2022 que contiene el Acuerdo n.° 10-10D-2022, mediante el cual se aprueba la modificación del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y el Acuerdo n.° 04-10D-2021 que aprueba una nueva versión del Reglamento de Funcionamiento del Comité Especial de Riesgos del FMV.

Copia simple del correo electrónico de julio 2022, jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publica el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General, aprobado por Acuerdo n.° 10-10D-2022 de 25 de mayo de 2022.

17. Impresión del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 06-14D-2022 de 26 de julio de 2022.

Acta de Sesión de Directorio n.° 14-2022 de 26 de julio de 2022 que contiene el Acuerdo n.° 06-14D-2022, mediante el cual se aprueba la modificación del Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General.

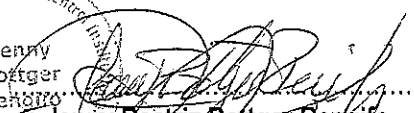
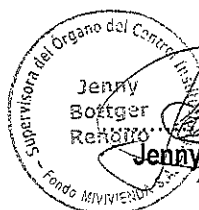
Copia simple del correo electrónico de 5 de agosto de 2022, por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publica el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia General, aprobado por Acuerdo n.° 06-14D-2022 de 26 de julio de 2022.

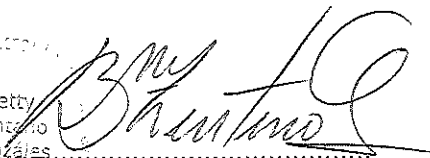
- Apéndice n.° 179 Copia fedateada Resolución de Gerencia General n.° 052-2016-FMV/GG de 12 de diciembre de 2016 que aprueba el Reglamento Interno de Trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.; copia simple del correo electrónico de 21 de diciembre de 2016, visado por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publicó dicho Reglamento.

- Apéndice n.° 180 Copia fedateada del "Reglamento de Organización y Funciones"; de la Sesión Presencial n.° 14-2019 de 26 de junio de 2019 que contiene el Acuerdo n.° 011-14D-2019 que aprueba las modificaciones del Reglamento de Organización y Funciones del Fondo Mivivienda S.A. y copia simple del correo electrónico del correo electrónico de 8 de julio de 2019 visado por la especialista en Organización, mediante el cual se publicó dicho Reglamento.

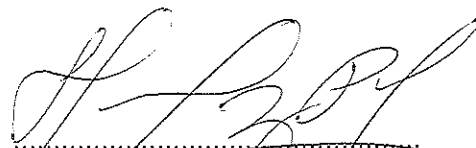
- Apéndice n.° 181 Impresión de "Reglamento de Funcionamiento del Comité de Riesgos del FMV" firmado digitalmente, y copia fedateada del Acuerdo de Directorio n.° 04-10D-2021 de 19 de mayo de 2021 que aprueba una nueva versión del Reglamento de Funcionamiento del Comité Especial de Riesgos del FMV. (incluido en el numeral 16 del apéndice n.° 180), y copia del correo electrónico de 27 de julio de 2021, visado por la jefa de la Comisión Auditora, mediante el cual se publica el Reglamento de Funcionamiento del Comité de Riesgos del FMV, aprobado por Acuerdo n.° 04-10D-2021.

San Isidro, 3 de agosto de 2023



Jenny Beatriz Bottger Rengifo
Supervisora



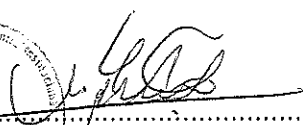
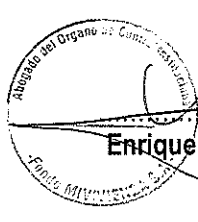
Betty María Zenteno Gonzales
Jefe de Comisión Auditora



Marco Huamanlazo Pastrana
Integrante de la Comisión Auditora

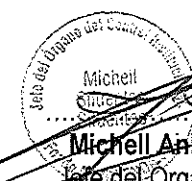


Sofía Mirella Preciado Obregón
Integrante de la Comisión Auditora



Enrique Arturo Guerrero González
Abogado
CAL 29095

El jefe del Órgano de Control Institucional que suscribe el presente informe ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

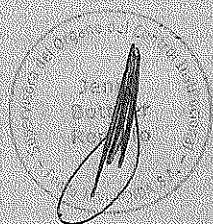
San Isidro, 3 de agosto de 2023



Michell Anhele Sifuentes Sifuentes
Jefe del Órgano de Control Institucional
Fondo MIVIVIENDA S.A.

página en blanco

Apéndice n.º 1

Relación de personas comprendidas en la observación



1001 211 1001



LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

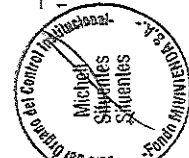
Informe de Auditoría n.° 003-2023-2-4733-AC



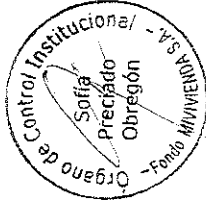
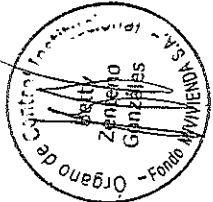
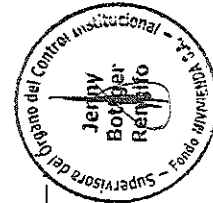
APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N° 003-2023-2-4733-AC

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA OBSERVACIÓN

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	Cargo Desempeñado (2)	Periodo de Gestión (3)			Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (6) DNI	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada			
					Desde	Hasta	Civil				Penal (7)	Administrativa funcional		
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]					Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad		
1	Servidores, funcionarios y directivos del FMV S.A. favorecieron a MARKAGROUP SAC y sus subsidiarias en los trámites de aprobación del convenio como EPNS ¹ , adendas, y en la estructuración de seis (6) contratos de fideicomiso de administración y garantía;	Roger Lizandro Gavidia Johanson	40439907	Miembro del Comité de Riesgos	30/09/2021	08/10/2022	Designado	[REDACTED]			X	X	X	
2		Greta Pedal Baerli	40468931	Director	30/09/2021	08/10/2022	Designado				X	X	X	
3		Jose Andrés Olivares Canchari	10725759	Presidenta del Comité de Riesgos	23/12/2020	29/09/2021	Designado				X	X	X	
4		Robert Soto Chavez	25847473	Miembro del Comité de Riesgos	17/03/2021	22/10/2021	Designado				X	X	X	
5		Pedro Gary Arroyo Marquina	17899657	Miembro del Comité de Riesgos	30/09/2021	08/10/2022	Designado				X	X	X	
				Director del FMV S.A.	30/09/2021	08/10/2022	Designado				X	X	X	



1 Entidad Prestamisia No Supervisada



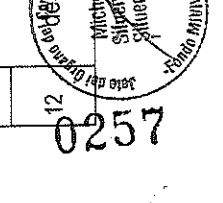
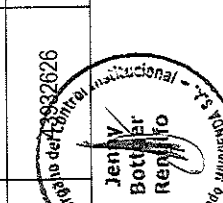
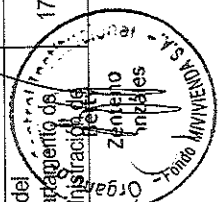
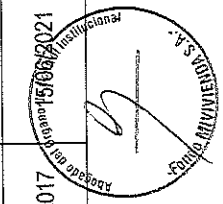
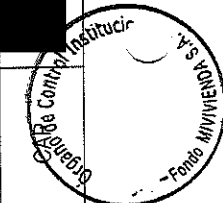
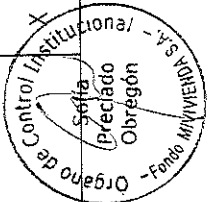


LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ



Informe de Auditoría n.º 003-2023-2-4733-AC

Nº	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N.º (1)	Cargo Desempeñado (2)	Período de Gestión (3)		Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (5) DNI	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada		
					Desde	Hasta				Civil	Penal (7)	Administrativa funcional
					[dd/mm/aaaa] [dd/mm/aaaa]							Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría
6	simulando el cumplimiento de la normativa aplicable; asimismo, en el seguimiento de la ejecución de los fideicomisos, se favoreció a la referida empresa, sus subsidiarias, supervisor técnico financiero y fiduciario, al no exigir el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915.10 y por los intereses	Gonzalo Renato Arrieta Jovic	42858507	Miembro del Comité de Riesgos	30/09/2021	18/08/2022	Designado	[REDACTED]		X	X	X
7		Ernesto Lopez Mareovich	07866566	Director	30/09/2021	18/08/2022	Designado			X		X
8		Bruno Antonello Novella Zavala	09673463	Gerente General	01/12/2021	23/12/2022	CAP			X	X	X
9		Jose Carlos Forero Monroe	07642882	Gerente Comercial	17/09/2018	15/06/2021	CAP			X	X	X
10	cumplimiento de las cláusulas contractuales, en perjuicio del FMV S.A. por la reducción de los aportes en S/ 33 172 915.10 y por los intereses	Juan Carlos Toledo Baldeón	07507603	Gerente General y miembro del Comité de Riesgos	02/10/2021	21/10/2022	CAP			X	X	X
				Gerente de Operaciones (e)	02/10/2021	22/02/2022	CAP			X	X	X
11	reducción de los aportes en S/ 33 172 915.10 y por los intereses	María Teresa Emperatriz Rivas Solís	42551355	Gerente General (e)	23/02/2022	16/11/2022	CAP			X	X	X
				Asesora de Gerencia General	22/10/2022	A la fecha	CAP			X	X	X
12	reducción de los aportes en S/ 33 172 915.10 y por los intereses	Paulo César Moran Villanueva	42551355	Jefe del Departamento de Administración de Bienes Muebles	17/07/2017	15/06/2021	CAP			X	X	X



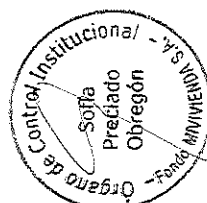
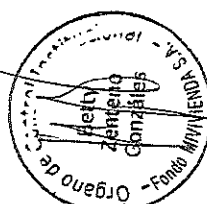
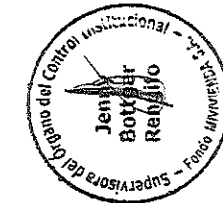
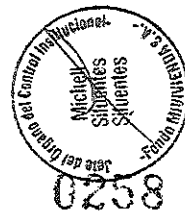


LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Informe de Auditoría n.º 003-2023-2-4733-AC



Nº	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	Cargo Desempeñado (2)	Periodo de Gestión (3)		Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (6) DNI	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada		
					Desde	Hasta				Civil	Penal (7)	Administrativa funcional
				Canales y Atención al Cliente								
				Gerente de Comercial (e)	16/06/2021	24/11/2021	CAP					
13	liberados por S/ 33 985 565,87 en perjuicio del FMV S.A y los grupos familiares beneficiarios.	Ivan Nino Huertas Gastiburu	07752930	Gerente de Riesgos	12/10/2020	09/01/2023	CAP			X	X	
14		Sandro Raul Caceres Neyra	09314694	Jefe del Departamento de Riesgo Crediticio y Seguimiento de Cartera de la Gerencia de Riesgos	02/01/2017	A la fecha	CAP			X	X	
15				Oficial de Cumplimiento	07/07/2021	31/01/2022	CAP			X	X	
16		Iván Francisco Gil Grados Cabrera	40362335	Gerente de Finanzas	23/10/2020	A la fecha	CAP			X	X	
17		Pablo Alberto Arciniega Perez Alcazar	42815647	Gerente Legal (e)	02/10/2021	21/10/2022	CAP			X	X	
18		Linda Yzela Ávila Ortiz	18021946	Gerente Legal	10/05/2021	01/10/2021	CAP			X	X	



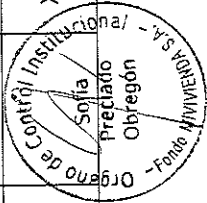
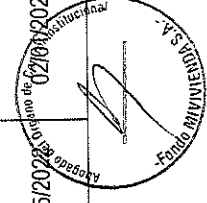
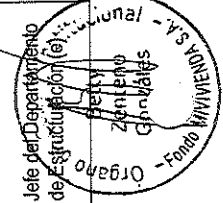
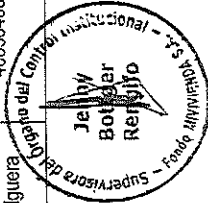
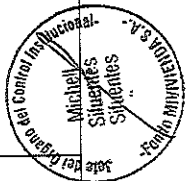


LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ



Informe de Auditoría n.° 003-2023-2-4733-AC

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	Cargo Desempeñado (2)	Periodo de Gestión (3)		Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (5) DNI	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada		
					Desde	Hasta				Civil	Penal (7)	Administrativa funcional
					[dd/mm/aaaa] [dd/mm/aaaa]							Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría
19		Florella Viacava Figueroa	40555633	Jefa del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos (e)	02/10/2021	08/12/2022	CAP			X	X	X
20		Melissa Ornela Coral Alva	48031825	Especialista en Control y Seguimiento de Proyectos I de la Gerencia General	17/10/2022	A la fecha	CAP			X	X	X
21		Hernando David Carpio Montoya	29538133	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e)	02/10/2021	23/02/2022	CAP			X	X	X
22		Liezbeth Patricia Heredia Landeo	10211050	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e)	24/02/2022	07/08/2022	CAP			X	X	X
23		Lucas Luis Sarmiento Lui	09368555	Jefe del Departamento de Proyectos Inmobiliarios de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e)	02/10/2021	26/05/2022	CAP			X	X	X
24		Luz Dellina Mayhua Eiguera	46959488	Jefe del Departamento de Estructuración (e)	27/05/2022	02/10/2023	CAP			X	X	X





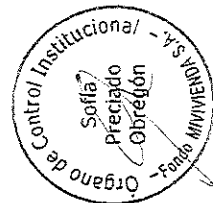
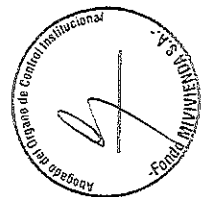
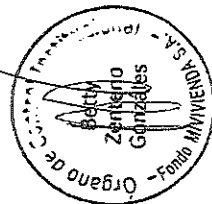
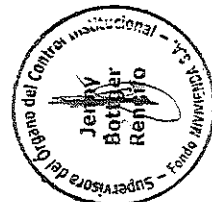
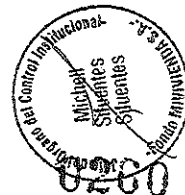
LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

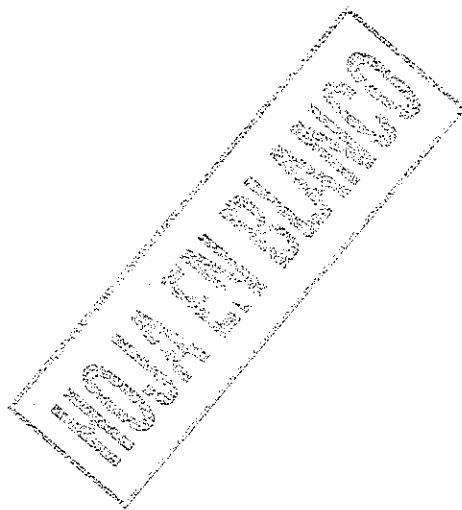
Informe de Auditoría n.º 003-2023-2-4733-AC



N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	Cargo Desempeñado (2)	Período de Gestión (3)			Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (6) DNI	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada			
					Desde	Hasta	Civil				Penal (7)	Administrativa funcional		
												Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad	
				Supervisor de Fideicomisos	15/06/2021	26/05/2022								
25		César Joao Salazar Solano	48018494	Especialista de Fideicomisos de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales	05/04/2022	26/05/2022	CAP				X	X	X	
	Especialista en Fideicomisos de la Gerencia General			27/05/2022	18/01/2023									
26		Kelin Joe Espiritu Melgarejo	70745419	Especialista en Control y Seguimiento de Proyectos I de la Gerencia General	17/10/2022	A la fecha	CAP				X	X	X	

1. En caso de extranjeros indicar número del carnet de extranjería.
 2. Es el cargo desempeñado en el momento de los hechos específicos irregulares, en día, mes y año.
 3. Es el período de gestión vinculado a los hechos específicos irregulares, en día, mes y año.
 4. Precisar la condición de vínculo laboral o contractual con la entidad o dependencia, ejemplo: CAP, CAS, entre otros.
 5. Indicar la casilla electrónica asignada por la Contraloría a donde se le comunicó la desviación de cumplimiento. De ser el caso, indicar si el funcionario o servidor creó la casilla electrónica pero no la activó.
 6. Solo en caso de haberse realizado la notificación personal a través de medios físicos, indicar el Jirón, Calle, Avenida, Block, Urbanización, Zona, Asentamiento Humano, Número, Manzana, Lote/Distrito/Provincia/Región.
 7. Cuando se ha identificado presunta responsabilidad penal a alguna autoridad que cuenta con prerrogativa de anejuicio político, se incorpora una nota al pie del cuadro efectuando esta precisión.
- (*) Si la responsabilidad identificada se encuentra prescrita, no se incluye al funcionario o servidor público en la Relación de Personas Comprendidas en las Observaciones.





San Isidro, 08 de Agosto del 2023

OFICIO N° 000077-2023-FMV/OCI

Señor:

Francisco Antonio Carbajal Zavaleta

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Calle Amador Merino Reina 281 – 285

San Isidro, Lima, Lima

Asunto : Remisión de Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 003-2023-2-4733-AC

Ref. :

- a) Oficio N° 011-2023-FMV/OCI de 6 de febrero de 2023.
- b) Directiva N° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias
- c) Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento a los "Convenios para el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria, estructuración de fideicomisos y ejecución de los proyectos inmobiliarios del Holding Markagroup."

Al respecto, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría **N° 003-2023-2-4733-AC** en (7316 folios), el cual recomienda al Órgano Instructor de la Contraloría General de la República el procesamiento de los funcionarios y/o servidores involucrados en los hechos observados, y respecto del cual el Fondo Mivivienda S.A. se encuentra impedido de realizar las acciones de deslinde de responsabilidades administrativas por los mismos hechos y las mismas personas.

Finalmente, es de indicar que el Informe de Auditoría N° **003-2023-2-4733-AC**, ha sido remitido a la Procuraduría Pública Especializada de Delitos de Corrupción para el inicio de las acciones legales que correspondan, contra los funcionarios y servidores públicos comprendidos en los hechos observados.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

Michell Anheló Sifuentes Sifuentes
Jefe del Órgano de Control Institucional
Fondo Mivivienda S.A.

cc: Gerencia General

EMISSION DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Abrir Documento

Ver Anexos

Seguimiento

Cerrar

Salir

Expediente

Número:OCI00020230000147

Fecha:08/08/2023

Proceso:

Año:2023

Nro Emisión:341

RECIBIDO

Remitente

Dependencia:ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

Firmado Por:SIFUENTES SIFUENTES MICHELL ANHELO

Elaborado Por:GALVEZ CHANCAN MARIA ELENA

Documento

Tipo:OFICIO

Número:000077-2023-OCI

Asunto:Remisión de Informe de Auditoría de Cumplimiento n.º 003-2023-2-4733-AC

Fecha:08/08/2023

Atender en:0 días

Vistos Buenos

Referencias

Año	Tipo Documento	Emi/Rec	Nro. Documento	Fecha
-----	----------------	---------	----------------	-------

Observación Interna del Documento (solo se verá en la oficina a la que pertenece el documento)

Destinatario

Tipo:INSTITUCION

Dependencia	Local	Personal	Trámite	Indicaciones	Prioridad
PRESIDENCIA	SEDE CENTRAL	CARBAJAL ZAVALETA FRANCISCO ANTON	ORIGINAL	atencion	NORMAL
GERENCIA GENERAL	SEDE CENTRAL	FALLA AVELLANEDA CARLOS ENRIQUE	COPIA	atencion	NORMAL