

Lima, 10 de febrero de 2005

***Resolución S.B.S.
N° 257 -2005***

El Superintendente de Banca y Seguros

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 28364 del 21 de octubre de 2004, se aprobó la Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria;

Que, en el párrafo 2.1 del artículo 2° de la Ley N° 28364 se señala que la actividad de las empresas de capitalización inmobiliaria consiste en realizar promoción inmobiliaria, comprar y/o edificar inmuebles y con relación a ellos celebrar contratos de capitalización inmobiliaria con terceros, entregando en depósito al cliente el correspondiente inmueble, y que tales empresas son supervisadas por esta Superintendencia;

Que, el artículo 295° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros – Ley N° 26702 y sus modificatorias, en adelante Ley General, dispone que corresponde a esta Superintendencia dictar las normas que regulen las diversas materias vinculadas con las empresas de capitalización inmobiliaria y con sus operaciones;

Que, el artículo 15° de la Ley N° 28364 establece que esta Superintendencia deberá dictar las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para la mejor aplicación de dicha Ley;

Que, mediante la Resolución SBS N° 895-98 se aprobó el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero;

Que, resulta necesario efectuar modificaciones al Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero a fin de permitir el registro de las operaciones a realizar por las empresas de capitalización inmobiliaria;

Estando a lo opinado por las Superintendencias Adjuntas de Banca, de Riesgos y de Asesoría Jurídica, así como por la Gerencia de Estudios Económicos; y,

En uso de las atribuciones conferidas por los numerales 7, 9 y 13 del artículo 349° de la Ley General, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 295° de la misma Ley;

RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar el Reglamento de las Empresas de Capitalización Inmobiliaria, que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Modificar el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, en adelante Manual de Contabilidad, conforme el Anexo 1 adjunto a la presente norma.

Artículo Tercero.- Incorporar al Capítulo V “Anexos y Reportes a los Estados Financieros” del Manual de Contabilidad, el Anexo N° 25 denominado “Bienes para Colocación, Recibidos en Pago, Adjudicados y Restituidos”, conforme el formato señalado en el Anexo 2 que se adjunta a la presente norma, cuya periodicidad será semestral y deberá ser remitido a esta Superintendencia dentro de los 15 días calendario posteriores al cierre de cada semestre. La remisión de dicho Anexo será en forma impresa.

Artículo Cuarto.- Incorporar al Capítulo V “Anexos y Reportes a los Estados Financieros” del Manual de Contabilidad, el Anexo N° 26 denominado “Bienes Colocados en Capitalización Inmobiliaria”, conforme el formato señalado en el Anexo 3 que se adjunta a la presente norma, cuya periodicidad será anual y deberá ser remitido a esta Superintendencia dentro de los 15 días calendario posteriores al cierre de cada año. La remisión de dicho Anexo será en forma impresa.

Artículo Quinto.- Incorpórese como último párrafo del numeral 1.4. “Créditos Hipotecarios para Vivienda” del Capítulo I del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 808-2003, el siguiente texto:

“Se consideran también en esta categoría las acreencias producto de contratos de capitalización inmobiliaria, siempre que tal operación haya estado destinada a la adquisición o construcción de vivienda propia.”

Artículo Sexto.- La presente Resolución entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, salvo lo dispuesto en los artículos segundo, tercero y cuarto que entra en vigencia a partir de la información correspondiente al mes de abril de 2005.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

JUAN JOSÉ MARTHANS LEÓN
Superintendente de Banca y Seguros

REGLAMENTO DE LAS EMPRESAS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

TÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Alcance

Las disposiciones del presente Reglamento son aplicables a las empresas de capitalización inmobiliaria.

Artículo 2°.- Definiciones

Para efectos del presente Reglamento considérense las siguientes definiciones:

- a) Ley General: Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y sus modificatorias.
- b) ECI: Empresas de capitalización inmobiliaria, definidas en el artículo 295° de la Ley General y en el artículo 2° de la Ley N° 28364.
- c) Cliente: Persona natural o jurídica que celebra un contrato de capitalización inmobiliaria.

TÍTULO II DE LAS EMPRESAS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 3°.- Objeto social

Las ECI son empresas del sistema financiero constituidas como sociedades anónimas, cuyo objeto social consiste en realizar promoción inmobiliaria, comprar y/o edificar inmuebles, y, con relación a tales inmuebles, celebrar contratos de capitalización inmobiliaria.

Artículo 4°.- Constitución

La constitución de empresas de capitalización inmobiliaria se realiza de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento para la Constitución y el Establecimiento de Empresas y Representantes de los Sistemas Financiero y de Seguros, aprobado por la Resolución SBS N° 600-98 y sus modificatorias, en lo que resulte pertinente.

Artículo 5°.- Operaciones permitidas

Las ECI podrán realizar las siguientes operaciones de manera adicional a las contempladas en el artículo 2° numeral 2.3 y el artículo 4° de la Ley N° 28364:

- a) Emitir bonos, en moneda nacional o extranjera, incluidos los ordinarios, los convertibles y los subordinados de diversos tipos y en diversas monedas, así como pagarés y demás instrumentos representativos de obligaciones.
- b) Adquirir, conservar y vender instrumentos representativos de deuda privada e instrumentos representativos de capital que sean materia de algún mecanismo centralizado de negociación conforme a la ley de la materia.
- c) Adquirir, conservar y vender acciones de las sociedades que tengan por objeto brindar servicios complementarios o auxiliares a las ECI y/o a sus subsidiarias.
- d) Adquirir, conservar y vender en condición de partícipes, certificados de participación en los fondos mutuos y fondos de inversión.
- e) Comprar, conservar y vender títulos representativos de la deuda pública, interna y externa, así como obligaciones del Banco Central.
- f) Comprar, conservar y vender bonos y otros títulos emitidos por organismos multilaterales de crédito de los que el país sea miembro.
- g) Comprar, conservar y vender títulos representativos de la deuda de gobiernos extranjeros, siempre que la menor clasificación asignada a dichos instrumentos sea no inferior a BBB-, de conformidad con el Anexo B del Reglamento de Clasificación, Valorización y Provisiones de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero, aprobado mediante la Resolución SBS N° 1914-2004.

- h) Operar en moneda extranjera.
- i) Adquirir los bienes inmuebles, mobiliario y equipo necesarios para su actividad.
- j) Comprar, mantener y vender oro.
- k) Actuar como fideicomitente de fideicomisos normados por la Ley General.
- l) Actuar como originador en procesos de titulización de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el D.S. N° 093-2002-EF y las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores.
- m) Otras operaciones necesarias para el cumplimiento de su objeto social.

Artículo 6°.- Inmuebles edificados por terceros

En los casos en que las ECI encarguen la construcción de inmuebles sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria a terceros, dichas empresas podrán solicitar al constructor las garantías que consideren necesarias para respaldar la existencia, terminación y entrega de los inmuebles que serán entregados en depósito a los clientes.

TÍTULO III DEL CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 7°.- Contenido del contrato de capitalización inmobiliaria

El documento que represente el contrato de capitalización inmobiliaria deberá contener, por lo menos, lo siguiente:

- a) Individualización de las partes.
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato.
- c) Precio de mercado del inmueble al momento de celebrar el contrato, el cual no incluirá impuestos.
- d) Cronograma de pago que establezca para cada cuota, la parte destinada al pago por el derecho de uso del inmueble y la parte destinada al pago del aporte de capitalización individual del cliente.
- e) Gastos, impuestos y primas de seguros a cargo del cliente, así como otros importes pactados de común acuerdo entre las partes.
- f) Plazo del contrato y el expreso reconocimiento de la facultad del cliente para ejercer la opción de compra en cualquier momento durante dicho plazo.
- g) Declaración del cliente del conocimiento de la prohibición de arrendar el inmueble a terceros.
- h) Modalidad de pago de las cuotas, así como lugar y fecha de pago de cada cuota.
- i) Especificación de los seguros que deben ser contratados por el cliente y la facultad de la ECI para contratarlos por cuenta o cargo del cliente, si éste no lo hiciere en el plazo establecido para el efecto.
- j) La posibilidad del cliente de ceder su posición contractual y lo que deberá tenerse en cuenta para efectuar dicha cesión.
- k) Las causales y efectos de la resolución del contrato, incluyendo lo dispuesto en el artículo 9° de la presente norma.

Artículo 8°.- Información que las ECI deben proporcionar a los clientes

En el aviso de cobro de las cuotas deberá indicarse la parte destinada al pago por el derecho de uso del inmueble y la parte destinada al pago del aporte de capitalización individual del cliente. Además, deberán detallarse los montos destinados al pago de tributos, primas de seguro, gastos y otros importes pactados de común acuerdo entre las partes.

Las ECI proporcionarán al cliente información respecto a los pagos efectuados y el saldo pendiente de pago del precio del inmueble al cierre de los meses de diciembre, abril y agosto. Dicha información deberá ser entregada en el mes subsiguiente al que corresponda la información.

Artículo 9°.- Resolución de contrato

En caso de resolución del contrato de capitalización inmobiliaria, la ECI podrá exigir la inmediata restitución del inmueble objeto del contrato, de conformidad con el artículo 10° de la Ley N° 28364. Una vez entregado el inmueble, y cuando la ECI haya colocado el inmueble a otro cliente, la ECI entregará al cliente el monto

correspondiente a la capitalización individual y los intereses que se hubieren pactado, previo descuento, de ser el caso, de los montos adeudados por el cliente, los daños que pudiera haber sufrido el inmueble y demás gastos incurridos en la devolución del bien. El cliente también asumirá la pérdida del valor del inmueble que se produzca al momento en que la ECI transfiera a un tercero el inmueble materia de devolución.

Artículo 10°.- Aprobación de contratos

Las ECI deberán someter a la aprobación administrativa de esta Superintendencia, los modelos de contratos a ser utilizados en operaciones de capitalización inmobiliaria, de conformidad con el numeral 5.6 del artículo 5° de la Ley N° 28364 y el numeral 8 del artículo 349° de la Ley General.

TÍTULO IV DE LAS MEDIDAS PRUDENCIALES

Artículo 11°.- Administración del riesgo crediticio

Las ECI deberán constituir provisiones por riesgo crediticio, considerando a los contratos de capitalización inmobiliaria celebrados por tales empresas como créditos otorgados a sus clientes para la adquisición de inmuebles. En este sentido, les resulta aplicable a las ECI las disposiciones sobre clasificación del deudor y provisiones por riesgo crediticio contenidas en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 808-2003 y sus modificatorias.

Los bienes sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria serán considerados para efectos de provisiones como garantías preferidas.

La parte de las cuotas de los contratos de capitalización inmobiliaria correspondientes al aporte a la capitalización individual del cliente, se considerarán como pagos a cuenta del crédito recibido por los clientes.

Artículo 12°.- Límites globales e individuales

Serán aplicables a las ECI los límites señalados en el Capítulo II del Título II de la Sección Segunda de la Ley General, para lo cual se consideran a los contratos de capitalización inmobiliaria celebrados por las ECI como financiamientos otorgados a sus clientes.

La parte de las cuotas de los contratos de capitalización inmobiliaria correspondiente al aporte a la capitalización individual del cliente, se considerará como pagos a cuenta del financiamiento recibido por los clientes.

Artículo 13°.- Ponderación por riesgo crediticio

Para el cómputo del límite global del artículo 199° de la Ley General, se consideran a los contratos de capitalización inmobiliaria celebrados por las ECI como créditos otorgados a sus clientes para la adquisición de inmuebles. En este sentido, el cálculo de las ponderaciones por riesgo crediticio de los activos de las ECI se encuentra sujeto a lo dispuesto en los artículos 188° al 196° de la Ley General.

La parte de las cuotas de los contratos de capitalización inmobiliaria correspondiente al aporte a la capitalización individual del cliente, se considerará como pagos a cuenta del crédito recibido por los clientes.

Artículo 14°.- Administración de los riesgos de tasa de interés y liquidez

Las ECI deberán administrar adecuadamente los riesgos de tasa de interés y de liquidez que enfrentan. Con dicha finalidad resultará aplicable a las ECI lo dispuesto en la Circular N° F-464-2003, CM-311-2003, CR-180-2003, EDPYME-103-2003, EAF-214-2003 del 31 de octubre de 2003 y la Circular N° EAF-215-2003 del 31 de octubre de 2003.

Artículo 15°.- Tratamiento prudencial de las inversiones de las ECI

Las ECI deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento de Clasificación, Valorización y Provisiones de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero, aprobado mediante la Resolución SBS N° 1914-2004 y en las Normas para la Inversión en Instrumentos Negociados a Través de Mecanismos No Centralizados de Negociación, aprobadas mediante la Resolución SBS N° 964-2002 y sus modificatorias.

Artículo 16°.- Depreciación y Provisión por desvalorización

Por aquellos inmuebles que aún no hayan sido entregados a clientes, que hayan sido restituidos por resoluciones de contratos de capitalización inmobiliaria, que sean producto de adjudicaciones o que hayan sido recibidos en pago, las ECI deberán efectuar la depreciación respectiva. Adicionalmente, deberán constituirse anualmente provisiones por la diferencia entre el valor de ingreso a la contabilidad del bien neto de la depreciación, y su valor de mercado.

Para los bienes muebles recibidos en pago y adjudicados deberán constituirse anualmente provisiones por la diferencia entre el valor de ingreso a la contabilidad del bien y su valor de mercado.

Tratándose de los bienes entregados a clientes, las ECI deberán constituir anualmente provisiones por el monto en que la diferencia entre el precio de mercado de los inmuebles al celebrarse el contrato de capitalización inmobiliaria y su valor de mercado, exceda el monto de capitalización individual acumulada.

El valor de mercado a considerar será el valor neto de realización. La determinación del valor neto de realización se efectuará anualmente siguiendo las disposiciones establecidas en el numeral 3 del Capítulo IV del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 808-2003 y sus modificatorias.

TÍTULO V DE LA INFORMACIÓN A PRESENTAR A ESTA SUPERINTENDENCIA

Artículo 17°.- Información financiera

Las ECI deberán registrar sus operaciones de acuerdo con el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero aprobado por la Resolución SBS N° 895-98 del 1 de setiembre de 1998 y sus modificatorias.

Artículo 18°.- Información complementaria

Las ECI deben presentar a esta Superintendencia los siguientes Anexos y Reportes:

Anexo 5 - Informe de Clasificación de Deudores y Provisiones

Anexo 6 - Reporte Crediticio de Deudores

Anexo 7 aplicable a Financieras, Cajas Municipales, Cajas Rurales, EDPYME y EAF – Medición del Riesgo de Tasa de Interés en MN y ME

Anexo 16 aplicable a EAF – Cuadro de Liquidez por Plazos de Vencimiento. En este Anexo lo que no resulte aplicable a las empresas de arrendamiento financiero tampoco resultará aplicable a las ECI

Anexo N° 25 – Bienes para Colocación, Recibidos en Pago, Adjudicados y Restituidos

Anexo N° 26 – Bienes Colocados en Capitalización Inmobiliaria

Reporte 1 – Transferencia de Acciones de Empresas del Sistema Financiero

Reporte 2 (Anexos A y B) – Activos y Créditos Contingentes Ponderados por Riesgo, y Resumen de Activos y Créditos Contingentes Ponderados por Riesgo Crediticio y Requerimientos Patrimoniales por Riesgo de Mercado

Reporte 3 – Patrimonio Efectivo Ajustado por Inflación

Reporte 19 – Informe sobre el Grupo Económico de la Empresa

Reporte 19-A – Información sobre Personas Jurídicas Integrantes del Grupo Económico

Reporte 21 – Financiamientos a Vinculados a la Empresa

Reporte 21-A – Información de las Personas Jurídicas Vinculadas a la Empresa

Reporte 24 – Información de Reclamos Recibidos de los Usuarios

Reporte 24-B – Detalle de Otras Operaciones – Servicios o productos y Otros Motivos de Reclamo

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Disolución y Liquidación

En caso la ECI fuera objeto de liquidación forzosa, quedarán excluidos de la masa los activos y pasivos vinculados a operaciones de capitalización inmobiliaria, los cuales serán transferidos a otra ECI. La Superintendencia procurará para estos fines que exista entre los activos y pasivos transferidos la menor diferencia absoluta entre sus respectivos valores contables, en concordancia con lo establecido en el numeral 2 del artículo 118° de la Ley General.

La disolución y liquidación de las ECI se regirán por las disposiciones contenidas en el Título VII de la Sección Primera de la Ley General y las normas complementarias emitidas por esta Superintendencia.

Segunda.- Otra normativa aplicable

Las ECI se encuentran sujetas a toda disposición emitida por esta Superintendencia que incluya en su alcance a la totalidad de empresas comprendidas en el literal B del artículo 16° de la Ley General.

ANEXO 1

MODIFICACIONES AL MANUAL DE CONTABILIDAD

I. Modifíquese el Capítulo II “Estados Financieros de Presentación a la Superintendencia de Banca y Seguros y de Publicación” del Manual de Contabilidad, en los siguientes términos:

1. Los cambios de denominaciones de cuentas, subcuentas y cuentas analíticas efectuados en los Capítulos III “Catálogo de Cuentas” y IV “Descripción y Dinámica de Cuentas” del Manual de Contabilidad, también resultan aplicables a las Formas contenidas en el Capítulo II del mismo Manual que las incluyan.
2. Incorpórese en la Forma D - Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, en el Rubro “Otros (especif.)” el concepto de Provisión por Desvalorización de Bienes Colocados en Capitalización Inmobiliaria.

II. Modifíquese los Capítulos III “Catálogo de Cuentas” y IV “Descripción y Dinámica de Cuentas” del Manual de Contabilidad, en los siguientes términos:

1. Incorpórense en el rubro 14 “Créditos”, las cuentas analíticas siguientes:

1401.01.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1401.02.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1401.04.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1403.01.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1403.02.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1404.01.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1404.02.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1404.04.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1405.01.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1405.02.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1405.04.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1406.01.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1406.02.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1406.04.07	CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

2. Reemplácese el primer párrafo de la descripción del rubro 14 “Créditos” por lo siguiente:

“Comprende las cuentas que representan las acreencias por el dinero otorgado por las empresas del sistema financiero a los clientes bajo las distintas modalidades de crédito provenientes de sus recursos propios, de los recibidos del público en depósitos y de otras fuentes de financiamiento interno y externo; así como las acreencias por las operaciones de arrendamiento financiero, lease-back y contratos de capitalización inmobiliaria.”

3. Reemplácese el último párrafo de la descripción de la cuenta 1401 “Créditos Vigentes” por lo siguiente:

“La transferencia del monto total de los créditos no pagados a las cuentas analíticas correspondientes de la cuenta 1405 “Créditos Vencidos”, deberá realizarse de acuerdo con el siguiente tratamiento:

- Créditos comerciales: Después de quince (15) días calendario de su vencimiento;
- Créditos microempresas: Después de treinta (30) días calendario de su vencimiento;
- Créditos de consumo, hipotecario para vivienda, operaciones de arrendamiento financiero y contratos de capitalización inmobiliaria: Se considerará como vencido sólo la porción no amortizada después de los treinta (30) días calendario de su vencimiento; y, por la totalidad de la deuda después de los noventa (90) días calendario del vencimiento de la(s) cuota(s) impaga(s)."

4. Incorpórese como descripción de la cuenta analítica 1401.01.07 "Capitalización Inmobiliaria", lo siguiente:

"En esta cuenta analítica se registra el monto pendiente de pago del precio al contado del inmueble en los contratos de capitalización inmobiliaria.

El registro contable de las operaciones se efectúa al precio al contado del inmueble definido en la Ley N° 28364, abonándose en la cuenta analítica 1601.02.01 "Bienes para Colocación" el valor del bien.

Simultáneamente, las ECI deberán registrar para efectos de control, los bienes sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria en la cuenta 1808 "Bienes Cedidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria" y en la respectiva contracuenta en el pasivo 2907 "Por Contra de Bienes Cedidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria", al costo de adquisición o construcción, o al valor neto de realización, el menor, hasta el ejercicio de la opción de compra o resolución del contrato, con la entrega de los bienes.

La(s) cuota(s) del contrato de capitalización inmobiliaria pasará(n) a situación de vencido después de treinta (30) días calendario de incumplimiento, y después de noventa (90) días calendario de incumplimiento se considerará todo el crédito como vencido.

Mientras no se produzca la restitución del bien, los contratos de capitalización inmobiliaria resueltos deberán reclasificarse como una cuenta por cobrar en la subcuenta 1507.05 por el saldo del precio al contado del inmueble pendiente de pago, debiéndose eliminar contablemente el financiamiento registrado en las cuentas de créditos correspondientes a capitalización inmobiliaria. Las provisiones constituidas por el referido crédito deberán reclasificarse como provisiones de la cuenta por cobrar en las cuentas correspondientes del rubro 15. En caso se produzca un deterioro en la clasificación del deudor, las provisiones correspondientes a dicha cuenta por cobrar deberán constituirse conforme los criterios establecidos en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, hasta que se produzca la restitución del bien.

Cuando se disponga físicamente del bien, éste se registrará como un activo realizable en la cuenta analítica 1601.02.02 "Bienes Restituidos", eliminándose contablemente la cuenta por cobrar, independientemente de la pretensión de cobranza que se vaya a interponer. Si el saldo insoluto de la cuenta por cobrar registrado en el rubro 15 es mayor al valor del bien restituido, la diferencia se reconocerá como una pérdida siempre que no existan probabilidades de recuperación. Si el saldo insoluto de la cuenta por cobrar es menor al valor del bien restituido, el valor del bien se ajustará al valor de la cuenta por cobrar, por lo que no se reconocerá utilidad en el registro del bien restituido. Asimismo, con la restitución del bien se procederá al extorno de la cuenta de activo fijo (1808) y de la cuenta "Por Contra de Bienes Cedidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria" (2907).

En caso la restitución del bien se produzca simultáneamente a la resolución del contrato, se cancelará totalmente el respectivo crédito. Si el saldo insoluto del crédito es mayor al valor del bien restituido, la diferencia se reconocerá como una pérdida siempre que no existan probabilidades de recuperación. Si el saldo insoluto del crédito es menor al valor del bien restituido, el valor del bien se ajustará al valor del crédito, por lo que no se reconocerá utilidad en el registro del bien restituido.

Asimismo, con la restitución se procederá al extorno (cancelación) de las cuentas de activo fijo y su contrario correspondiente.

De producirse una recolocación de bienes restituidos mediante un nuevo contrato de capitalización inmobiliaria, dicha operación será registrada como una operación de capitalización inmobiliaria, debiéndose contabilizar en esta cuenta analítica el valor del crédito, abonándose en la cuenta analítica 1601.02.02 el monto del bien restituido. Las provisiones y depreciaciones constituidas por los bienes restituidos registrados en la subcuenta 1609.01 "(Provisión y Depreciación para Bienes Realizables)" deberán reasignarse o extornarse."

5. Reemplácese el cuarto párrafo de la descripción de la cuenta 1403 "Créditos Reestructurados", por lo siguiente:

"Tratándose de las operaciones de arrendamiento financiero y de los contratos de capitalización inmobiliaria, la porción no amortizada se considerará vencida después de treinta (30) días calendario de no haberse pagado en la fecha pactada; y se considerará vencido todo el crédito después de los noventa (90) días calendario de incumplimiento."

6. Reemplácese el sexto párrafo de la descripción de la cuenta 1404 "Créditos Refinanciados", por lo siguiente:

"Tratándose de los créditos de consumo, hipotecario para vivienda, de las operaciones de arrendamiento financiero y de los contratos de capitalización inmobiliaria, se considerará vencida sólo la porción no amortizada después de treinta (30) días calendario de no haberse pagado en la fecha pactada; y se considerará vencido todo el crédito después de los noventa (90) días calendario de incumplimiento."

7. Reemplácese el cuarto párrafo de la descripción de la cuenta 1405 "Créditos Vencidos", por lo siguiente:

"En el caso de los créditos de consumo, hipotecarios para vivienda, operaciones de arrendamiento financiero y contratos de capitalización inmobiliaria, se sigue un tratamiento escalonado para la consideración de crédito vencido: después de los treinta (30) días calendario de no haber pagado en la fecha pactada, se considerará vencida sólo la porción no pagada; mientras que a partir de los noventa (90) días calendario de vencido, se considerará la totalidad de la deuda insoluta."

8. Incorpórese como débito en la dinámica de las cuentas 1401, 1403, 1404, 1405 y 1406, lo siguiente:

"- Por el precio al contado de los bienes sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria."

9. Incorpórense a la cuenta 1507 "Cuentas por Cobrar Diversas", las subcuentas y cuentas analíticas siguientes:

1507.05	CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA RESUELTOS PENDIENTES DE RESTITUCIÓN DE LOS BIENES
1507.05.05	VENCIDOS
1507.05.06	EN COBRANZA JUDICIAL
1507.06	DERECHO DE USO DE INMUEBLE, TRIBUTOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES POR CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

10. Incorpórese como descripción de la subcuenta 1507.05 "Contratos de Capitalización Inmobiliaria Resueltos Pendientes de Recuperación de los Bienes", lo siguiente:

“En esta subcuenta se registran los contratos de capitalización inmobiliaria resueltos y pendientes de restitución de los bienes. Una vez que se produzca la restitución de los bienes, éstos se registrarán en la cuenta analítica 1601.02.02 “Bienes Restituidos”. ”

11. Incorpórese a la subcuenta 1509.07 “(Provisión para Cuentas por Cobrar Diversas)”, la cuenta analítica siguiente:

1509.07.05	CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA RESUELTOS PENDIENTES DE RESTITUCIÓN DE LOS BIENES
------------	--

12. Incorpórese como último párrafo de la descripción de la cuenta 1509 “(Provisiones para Cuentas por Cobrar)”, lo siguiente:

“Las provisiones que se registran en las cuentas analíticas 1509.07.04 y 1509.07.05, deberán constituirse conforme a los criterios dispuestos en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones.”

13. Incorpórense a la cuenta 1601 “Bienes Realizables”, la subcuenta y cuentas analíticas siguientes:

1601.02	BIENES SUJETOS A CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1601.02.01	BIENES PARA COLOCACIÓN
1601.02.02	BIENES RESTITUIDOS

14. Reemplácese la descripción de la cuenta 1601 “Bienes Realizables”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registra el importe de los bienes adquiridos, para su venta bajo cualquier modalidad, incluyendo aquellos bienes comprados con destino específico de otorgarse en arrendamiento financiero y aquellos bienes comprados o construidos con destino específico de otorgarse en contratos de capitalización inmobiliaria. Dichos bienes se deberán registrar a su costo de adquisición y de construcción, según corresponda.

El costo de adquisición de estos bienes deberá incluir el precio neto facturado por el proveedor, los fletes, seguros y todo aquel desembolso necesario hasta ingresar al almacén o propiedad de la empresa.

En el momento que surta efecto el contrato de arrendamiento financiero o de capitalización inmobiliaria, esta cuenta se abonará con cargo a la cuenta de crédito respectiva; procediéndose a efectuar la contabilización del arrendamiento financiero o del contrato de capitalización inmobiliaria de acuerdo con lo dispuesto en las cuentas analíticas 1401.01.11 “Arrendamiento Financiero” y 1401.01.12 “Lease-Back, ó 1401.01.07 “Capitalización Inmobiliaria”, según corresponda.

Los bienes destinados al arrendamiento financiero que no fueran colocados deberán ser registrados al valor de costo o valor de mercado, el menor. El valor de mercado a considerar será el valor neto de realización.

Los bienes destinados a contratos de capitalización inmobiliaria que no fueran colocados estarán sujetos a la depreciación respectiva. Asimismo, por tales bienes deberá efectuarse una provisión adicional por desvalorización hasta alcanzar su valor de mercado. El valor de mercado a considerar será el valor neto de realización.

Los bienes recuperados o restituidos por resolución de contrato deberán ser incorporados en el activo de la empresa arrendadora o de la ECI, según corresponda, a partir de la posesión física. Los referidos bienes deben ser registrados al valor insoluto de la deuda o al valor de mercado del bien,

el que sea menor. El valor de mercado a considerar será el valor neto de realización. Si el saldo insoluto de la deuda es mayor al valor del bien recuperado o restituido, la diferencia se reconocerá como una pérdida siempre que no existan probabilidades de recuperación. Si el saldo insoluto de la deuda es menor al valor del bien recuperado o restituido, el valor del bien se ajustará al valor de la deuda, por lo que no se reconocerá utilidad en el registro del bien recuperado o restituido.

Los bienes recuperados o restituidos se registrarán al valor residual o valor de mercado (valor neto de realización), el que sea menor.

Las provisiones requeridas para los bienes recuperados se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por la Ley General y la Circular SBS N° B-2075-2000 y sus modificatorias.

Los bienes restituidos estarán sujetos a la depreciación respectiva. Asimismo, por tales bienes deberá efectuarse una provisión adicional por desvalorización hasta alcanzar su valor de mercado. El valor de mercado a considerar será el valor neto de realización.

En caso se produzca una recolocación de bienes recuperados mediante un contrato de arrendamiento financiero, dicha operación será contabilizada como una operación de arrendamiento financiero, debiéndose registrar en las cuentas analíticas correspondientes en el rubro 14 "Créditos" el valor bruto de la colocación, abonándose la cuenta analítica 1601.01.02 "Bienes Recuperados", y la diferencia entre el valor bruto de la colocación y el monto de la cuenta 1601.01.02 se registrará en la subcuenta 2901.04 "Ingresos por Arrendamiento Financiero no Devengados". Dicho importe se reconocerá como ingreso conforme se devenguen las cuotas. Producida dicha recolocación, las provisiones constituidas por los bienes recuperados registrados en la subcuenta 1609.01 deberán reasignarse o extornarse, conforme con lo establecido por la Circular SBS N° B-2075-2000 y sus modificatorias.

En caso se produzca una recolocación de bienes restituidos mediante un nuevo contrato de capitalización inmobiliaria, dicha operación será contabilizada como un contrato de capitalización inmobiliaria, debiéndose registrar en las cuentas analíticas correspondientes en el rubro 14 "Créditos" el valor de la colocación, abonándose la cuenta analítica 1601.02.02 "Bienes Restituidos". Producida dicha recolocación, las depreciaciones y provisiones constituidas por los bienes restituidos registrados en la subcuenta 1609.01 deberán reasignarse o extornarse.

Tratándose de una venta financiada de bienes recuperados, el monto financiado deberá registrarse en la cuenta analítica 1401.01.15 "Deudores por venta de bienes realizables, devueltos, recibidos en pago y adjudicados", con abono a la cuenta analítica 1601.01.02. La utilidad generada por la diferencia entre el valor de venta y el valor bruto del bien, deberá ser reconocida como un ingreso diferido en la subcuenta 2901.08 "Ingresos por venta de bienes". Dicho importe se reconocerá como ingreso conforme se devenguen las cuotas. En caso la venta del bien fuera al contado y a través de un pago dinerario, dicho importe podrá reconocerse como un ingreso del período. Producida la venta (financiada o al contado), las provisiones constituidas por los bienes recuperados registrados en la subcuenta 1609.01 deberán reasignarse o extornarse, conforme con lo establecido por la Circular SBS N° B-2075-2000 y sus modificatorias."

15. Reemplácese el cuarto párrafo de la descripción de la cuenta 1602 "Bienes Recibidos en Pago y Adjudicados", por lo siguiente:

"Para los bienes recibidos en pago y adjudicados por recuperación de deudas distintas a las originadas por contratos de capitalización inmobiliaria, que permanezcan en poder de la empresa, deberá constituirse la provisión establecida en la Circular N° B-2075-2000. Los bienes recibidos en pago y adjudicados por recuperación de deudas originadas por contratos de capitalización inmobiliaria, que permanezcan en poder de la empresa, se encontrarán sujetos a la depreciación correspondiente (si se trata de bienes inmuebles) y/o a provisión por desvalorización hasta alcanzar su valor de mercado (si se trata de bienes inmuebles o muebles, respectivamente)."

16. Reemplácese la denominación de la cuenta 1609, así como de las subcuentas 1609.01 y 1609.02, por lo siguiente: "(Provisiones y Depreciaciones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Bienes Fuera de Uso)", "(Provisión y Depreciación para Bienes Realizables)" y "(Provisión y Depreciación para Bienes Recibidos en Pago y Adjudicados)", respectivamente.

17. Incorpórense a las subcuentas 1609.01 y 1609.02, las cuentas analíticas siguientes:

1609.01.01	PROVISIÓN PARA BIENES REALIZABLES
1609.01.02	DEPRECIACIÓN PARA BIENES REALIZABLES
1609.02.01	PROVISIÓN PARA BIENES RECIBIDOS EN PAGO Y ADJUDICADOS
1609.02.02	DEPRECIACIÓN PARA BIENES RECIBIDOS EN PAGO Y ADJUDICADOS

18. Reemplácese el primer párrafo de la descripción de la cuenta 1609, por lo siguiente:

"En esta cuenta se registra la depreciación correspondiente, así como la provisión constituida por la empresa con el fin de cubrir la desvalorización de los bienes realizables, bienes recibidos en pago y adjudicados y bienes fuera de uso, ya sea por merma o disminución de precio, por uso, por obsolescencia, por desmedro o por la reducción de su valor de mercado."

19. Reemplácese el segundo y tercer débito, así como el primer crédito de la dinámica de la cuenta 1609, por lo siguiente:

"DÉBITOS:	-	<i>Por la reducción de la depreciación y de la provisión acumulada cuando se produce una baja o el bien es transferido para uso de la empresa.</i>
	-	<i>Por la depreciación y la provisión acumulada cuando se produce la venta de los bienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa vigente.</i>
CRÉDITOS:	-	<i>Por la constitución de las depreciaciones y de las provisiones correspondientes al período."</i>

20. Reemplácese el cuarto párrafo de la descripción del rubro 18 "Inmuebles, Mobiliario y Equipo", por lo siguiente:

"Los bienes cedidos en arrendamiento financiero y en capitalización inmobiliaria se contabilizarán en las cuentas respectivas de este rubro sólo para efectos de control, así como tributarios de ser el caso, y en su correspondiente por el contra."

21. Reemplácese la denominación de la cuenta 1805, por la siguiente: "Bienes Recibidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria".

22. Reemplácese el primer párrafo de la descripción de la cuenta 1805, por lo siguiente:

"En esta cuenta se registran los bienes recibidos por la empresa en arrendamiento financiero o en capitalización inmobiliaria, para ser utilizados en el desarrollo de sus actividades."

23. Reemplácese la denominación de la subcuenta 1805.01 por lo siguiente: "Inmuebles Recibidos en Arrendamiento Financiero y Capitalización Inmobiliaria".

24. Incorpórense a la subcuenta 1805.01, las cuentas analíticas siguientes:

1805.01.01	INMUEBLES RECIBIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO
------------	---

1805.01.02 INMUEBLES RECIBIDOS EN CAPITALIZACIÓN
INMOBILIARIA

25. Incorpórense a la cuenta 1806 “Obras en Ejecución y Bienes por Recibir”, las cuentas y subcuentas analíticas siguientes:

1806.01.01 OBRAS EJECUTADAS POR LA PROPIA EMPRESA
1806.01.01.01 OBRAS SUJETAS A CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN
INMOBILIARIA
1806.01.01.02 OBRAS NO SUJETAS A CONTRATOS DE
CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
1806.01.02 OBRAS EJECUTADAS POR TERCEROS
1806.01.02.01 OBRAS SUJETAS A CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN
INMOBILIARIA
1806.01.02.02 OBRAS NO SUJETAS A CONTRATOS DE
CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

26. Incorpórese como último párrafo de la descripción de la cuenta 1806 “Bienes en Ejecución y Bienes por Recibir”, lo siguiente:

“Una vez terminadas las obras, los bienes a ser destinados a futuros contratos de capitalización inmobiliaria serán transferidos a la cuenta analítica 1601.02.01, mientras que los bienes ya sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria serán cargados a la cuenta 2504.09.”

27. Reemplácese la denominación de la cuenta 1808, por la siguiente: “Bienes Cedidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria”.

28. Reemplácese el primer párrafo de la descripción de la cuenta 1808 por lo siguiente:

“En esta cuenta se registran los bienes cedidos en arrendamiento financiero y en capitalización inmobiliaria”.

29. Reemplácese la denominación de la subcuenta 1808.01 por lo siguiente: “Inmuebles Cedidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria”.

30. Incorpórense a la subcuenta 1808.01, las cuentas analíticas siguientes:

1808.01.01 INMUEBLES CEDIDOS EN ARRENDAMIENTO
FINANCIERO
1808.01.02 INMUEBLES CEDIDOS EN CAPITALIZACIÓN
INMOBILIARIA

31. Incorpórese como débito en la dinámica de las cuentas 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807 y 1808, lo siguiente:

“- Por el costo de contabilización de los bienes tomados o cedidos en capitalización inmobiliaria.”

32. Incorpórese como créditos en la dinámica de las cuentas 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807 y 1808, lo siguiente:

“- Por el traslado del importe contabilizado de los bienes tomados en capitalización inmobiliaria al concluir el contrato.

- *Por el traslado del importe contabilizado de los bienes cedidos en capitalización inmobiliaria al concluir el contrato."*
33. Reemplácese la denominación de las subcuentas 1809.05 y 1809.08, por: "(Depreciación Acumulada de Bienes Recibidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria)" y "(Depreciación Acumulada de Bienes Cedidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria)", respectivamente.
34. Incorpórense a las subcuentas 1809.05 y 1809.08, las cuentas analíticas siguientes:
- | | |
|------------|--|
| 1809.05.01 | DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE BIENES RECIBIDOS
EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO |
| 1809.05.02 | DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE BIENES RECIBIDOS
EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA |
| 1809.08.01 | DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE BIENES CEDIDOS EN
ARRENDAMIENTO FINANCIERO |
| 1809.08.02 | DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE BIENES CEDIDOS EN
CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA |
35. Incorpórense como débitos en la dinámica de la cuenta 1809, lo siguiente:
- *Por la reversión de la depreciación acumulada por el retiro del bien tomado en capitalización inmobiliaria.*
 - *Por el traslado a la correspondiente cuenta de la depreciación acumulada a la finalización del contrato de capitalización inmobiliaria."*
36. Incorpórese a la cuenta 2403 "Adeudos y Obligaciones con Empresas del Sistema Financiero del País", la subcuenta siguiente:
- | | |
|---------|--|
| 2403.05 | ADEUDOS POR BIENES RECIBIDOS EN
CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA |
|---------|--|
37. Incorpórense a la cuenta 2504 "Cuentas por Pagar Diversas", las subcuentas siguientes:
- | | |
|---------|---|
| 2504.09 | OBLIGACIONES POR CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN
INMOBILIARIA SOBRE BIENES EN CONSTRUCCIÓN |
| 2504.10 | INTERESES POR PAGAR SOBRE CAPITALIZACIÓN
INDIVIDUAL |
38. Reemplácese la descripción de la cuenta 2504 "Cuentas por Pagar Diversas", por lo siguiente:
- "En esta cuenta se registran las obligaciones con los establecimientos comerciales que han presentado al cobro notas por consumos con tarjetas de crédito emitidas por la empresa que aún no han sido pagadas, los importes por pagar originados por los seguros cobrados por cuenta de prestatarios, retenciones para declaratoria de fábrica, garantías por alquileres y suscripciones de acciones. Incluye también cuotas por pagar (equivalente al valor del bien) por los contratos de bienes recibidos en arrendamiento financiero, así como las obligaciones de las ECI por contratos de capitalización inmobiliaria celebrados sobre bienes en construcción y los intereses por pagar acordados por la capitalización individual de los clientes."*
39. Incorpórese como débito en la dinámica de las cuentas 2504, 2505, 2506 y 2507, lo siguiente:
- *Por la transferencia de los bienes en construcción sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria, al finalizar las obras."*

40. Incorpórese como crédito en la dinámica de las cuentas 2504, 2505, 2506 y 2507, lo siguiente:

“- Por las obligaciones derivadas de los contratos de capitalización inmobiliaria celebrados.”

41. Incorpórese a la cuenta 2603 “Adeudos y Obligaciones con Empresas del Sistema Financiero del País”, la subcuenta siguiente:

2603.05 ADEUDOS POR BIENES RECIBIDOS EN
CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

42. Reemplácese el primer párrafo de la descripción del rubro 27 “Provisiones”, por lo siguiente:

“Comprende las provisiones para contingencias que la empresa constituye afectando el resultado del ejercicio, pero cuyo pago o liquidación se efectuará en el ejercicio o ejercicios siguientes. Asimismo incluye las provisiones para riesgo país de acuerdo a las normas que sobre la materia haya establecido la Superintendencia de Banca y Seguros, y las provisiones por desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de las ECI.”

43. Incorpórese a la cuenta 2702 “Otras Provisiones”, la subcuenta siguiente:

2702.06 PROVISIONES PARA DESVALORIZACIÓN DE BIENES
COLOCADOS EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

44. Reemplácese la descripción de la cuenta 2702 “Otras Provisiones”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registran las provisiones para las posibles pérdidas o eventuales obligaciones que puedan originarse por el manejo de diferentes riesgos en la empresa, de acuerdo con las políticas establecidas por la empresa y con las normas que sobre el particular disponga la Superintendencia de Banca y Seguros. Incluye las provisiones para litigios, demandas, acotaciones, para mecanismos de cobertura por fideicomisos, riesgo país, desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de las ECI y contingencias diversas.”

45. Incorpórese como crédito en la dinámica de las cuentas 2701 y 2702, lo siguiente:

“- Por la constitución de las provisiones por desvalorización de los bienes colocados en capitalización inmobiliaria.”

46. Reemplácese el primer párrafo de la descripción del rubro 29 “Otros Pasivos”, por lo siguiente:

“Comprende los ingresos diferidos cuya realización se efectuará en el ejercicio o ejercicios siguientes y las cuentas para registrar operaciones de naturaleza transitoria como sobrantes de caja, bienes cedidos en arrendamiento financiero, bienes cedidos en capitalización inmobiliaria y operaciones en trámite.”

47. Reemplácese la denominación de la cuenta 2907, por la siguiente: “Por Contra de Bienes Cedidos en Arrendamiento Financiero y en Capitalización Inmobiliaria”.

48. Reemplácese la denominación de la subcuenta 2907.01, por lo siguiente: “Inmuebles Cedidos en Arrendamiento Financiero y Capitalización Inmobiliaria”.

49. Incorpórense a la subcuenta 2907.01, las cuentas analíticas siguientes:

2907.01.01 INMUEBLES CEDIDOS EN ARRENDAMIENTO
FINANCIERO

2907.01.02 INMUEBLES CEDIDOS EN CAPITALIZACIÓN
INMOBILIARIA

50. Reemplácese el primer y segundo párrafo de la descripción de la cuenta 2907, por lo siguiente:
“En esta cuenta se registran el costo y la depreciación de aquellos activos otorgados en arrendamiento financiero y en capitalización inmobiliaria.

La dinámica de esta contracuenta es en sentido contrario a la dinámica de la cuenta del activo 1808 y las subcuentas correspondientes.”

51. Reemplácese el débito y el primer crédito de la dinámica de la cuenta 2907, por lo siguiente:

“DÉBITOS: - Por la depreciación correspondiente al ejercicio con abono a las subcuentas 4401.08 “Depreciación de Bienes Cedidos en Arrendamiento Financiero” y 4401.10 “Depreciación de Bienes Cedidos en Capitalización Inmobiliaria”.

CRÉDITOS: - Por el importe de los bienes cedidos en arrendamientos financiero y capitalización Inmobiliaria con cargo a las cuentas analíticas que correspondan del rubro 14 “Créditos”.

52. Reemplácese el primer párrafo de la descripción del rubro 38 “Resultados Acumulados”, por lo siguiente:

“Comprende las utilidades acumuladas no distribuidas y/o las pérdidas acumuladas. Asimismo, se registrarán las provisiones por las pérdidas por fluctuación de valor de la cartera de inversiones disponibles para la venta, conforme el Reglamento de Clasificación, Valorización y Provisiones de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero. También comprende las provisiones por desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria. Los resultados del ejercicio sólo podrán ser transferidos a las cuentas respectivas de este rubro al inicio del ejercicio siguiente.”

53. Reemplácese la descripción de la cuenta 3802 “(Pérdida Acumulada)”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registran las pérdidas acumuladas que no se hayan absorbido o cubierto. Asimismo, se registran las provisiones por las pérdidas por fluctuación de valor de la cartera de inversiones disponibles para la venta, conforme el Reglamento de Clasificación, Valorización y Provisiones de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero. También comprende las provisiones por desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria según lo dispuesto en el Reglamento de las ECI.”

54. Incorpórese a la cuenta 3802, la subcuenta siguiente:

3802.03 PROVISIÓN POR DESVALORIZACIÓN DE BIENES
COLOCADOS EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

55. Incorpórese como descripción de la subcuenta 3802.03, lo siguiente:

“En esta subcuenta se registran las provisiones que las ECI deberán constituir por el monto en que la diferencia entre el precio de mercado de los inmuebles al celebrarse los contratos de capitalización inmobiliaria y sus valores de mercado, exceda el monto de las capitalizaciones individuales acumuladas. Su contra parte es la subcuenta 2702.06 “Provisiones para Desvalorización de Bienes Colocados en Capitalización Inmobiliaria”. El importe a consignar en esta subcuenta deberá ser recalculado cada mes. El saldo de esta subcuenta no podrá ser compensado contra utilidades acumuladas.”

56. Incorpórese como débito en la dinámica de las cuentas 3801 y 3802, lo siguiente:

- “- *Por la constitución de las provisiones por desvalorización de los bienes colocados en capitalización inmobiliaria.*
57. Incorpórese como crédito en la dinámica de las cuentas 3801 y 3802, lo siguiente:
- “- *Por la reversión de las provisiones en exceso constituidas para la desvalorización de los bienes colocados en capitalización inmobiliaria.*”
58. Reemplácese el primer párrafo de la descripción de la clase 4 “Gastos”, por lo siguiente:
- “Agrupa las cuentas que representan los gastos financieros, los gastos por servicios financieros, las provisiones para desvalorización, las provisiones para incobrabilidad, la depreciación de bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados, la depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo y amortizaciones, los gastos de administración y el costo de ventas; los mismos que se registrarán a medida que se realicen u ocurran, prescindiendo de la fecha y forma de pago.”*
59. Incorpórese a la cuenta 4109 “Cargas Financieras Diversas”, la subcuenta siguiente:
- | | |
|---------|---|
| 4109.20 | INTERESES POR PAGAR SOBRE CAPITALIZACIÓN INDIVIDUAL |
|---------|---|
60. Reemplácese la denominación del rubro 43, por la siguiente: “Provisiones para Desvalorización, Provisiones para Incobrabilidad y Depreciaciones de Bienes Realizables, Recibidos en Pago y Adjudicados”.
61. Reemplácese la descripción del rubro 43, por lo siguiente:
- “Comprende cargos por provisiones para desvalorización de inversiones en valores y títulos, incobrabilidad de créditos y cuentas por cobrar, desvalorización de bienes realizables, recibidos en pago, adjudicados, bienes fuera de uso, riesgo país y contingencias; así como los cargos por depreciaciones de bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados relacionados a contratos de capitalización inmobiliaria.”*
62. Reemplácese la denominación de la cuenta 4304, así como de las subcuentas 4304.01 y 4304.02, por lo siguiente: “(Provisiones y Depreciaciones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Bienes Fuera de Uso)”, “(Provisión y Depreciación para Bienes Realizables)” y “(Provisión y Depreciación para Bienes Recibidos en Pago y Adjudicados)”, respectivamente.
63. Incorpórense a las subcuentas 4304.01 y 4304.02, las cuentas analíticas siguientes:
- | | |
|------------|--|
| 4304.01.01 | PROVISIÓN PARA BIENES REALIZABLES |
| 4304.01.02 | DEPRECIACIÓN PARA BIENES REALIZABLES |
| 4304.02.01 | PROVISIÓN PARA BIENES RECIBIDOS EN PAGO Y ADJUDICADOS |
| 4304.02.02 | DEPRECIACIÓN PARA BIENES RECIBIDOS EN PAGO Y ADJUDICADOS |
64. Reemplácese la descripción de la cuenta 4304, por lo siguiente:
- “En esta cuenta se registran los cargos para depreciaciones y provisiones por desvalorización de bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados, así como bienes fuera de uso.”*
65. Incorpórense a la cuenta 4401 “Depreciación de Inmuebles, Mobiliario y Equipo”, las siguientes subcuentas:

4401.06	DEPRECIACIÓN DE BIENES RECIBIDOS EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
4401.10	DEPRECIACIÓN DE BIENES CEDIDOS EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
4401.11	(DEPRECIACIÓN POR CONTRA DE BIENES CEDIDOS EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA)

66. Reemplácese el último crédito de la dinámica de las cuentas 4401 y 4403, por lo siguiente:

“CRÉDITOS: - Por el reintegro de la depreciación de los bienes en arrendamiento financiero y en contratos de capitalización inmobiliaria con débito a la cuenta 2907.”

67. Incorpórese a la subcuenta 5105.07 “Ingresos por Cuentas por Cobrar Diversas”, la cuenta analítica siguiente:

5105.07.06	DERECHO DE USO DE INMUEBLE Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES POR CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
------------	---

68. Incorpórese como cuarto párrafo de la descripción de la cuenta 8404 “Garantías Recibidas por Operaciones de Crédito”, lo siguiente:

“Asimismo, para efectos de provisiones, los bienes otorgados en contratos de capitalización inmobiliaria son considerados como garantías preferidas, en cumplimiento del Reglamento de las ECI, por lo que dichos bienes se registrarán en la cuenta analítica 8404.02.20.”

69. Incorpórese a la subcuenta 8404.02 “Otras Garantías Preferidas”, la cuenta analítica siguiente:

8404.02.20	BIENES OTORGADOS EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
------------	---

70. Incorpórese a la cuenta 8409 “Otras Cuentas de Control Acreedoras”, la subcuenta siguiente:

8409.12	CAPITALIZACIÓN INDIVIDUAL DE CLIENTES EN CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA
---------	---

71. Reemplácese la descripción de la cuenta 8409 “Otras Cuentas de Control Acreedoras”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se incluyen las subcuentas de registro destinadas al control interno de la empresa, a valor que correspondan, sobre los bienes vendidos por entregar, seguros contratados, cajas de seguridad, instrumentos financieros derivados de tasas de interés, valores en circulación y deuda subordinada-encaje, órdenes de compra y venta de valores, commodities e instrumentos financieros derivados en función de los contratos realizados por cuenta de tercero, así como sobre la capitalización individual que los clientes efectúan en los contratos de capitalización inmobiliaria.”

72. Incorpórense a los débitos y créditos de la dinámica de la cuenta 8409 “Otras Cuentas de Control Acreedoras”, lo siguiente:

“DÉBITOS - Por el monto de la capitalización individual aplicado al pago del precio al contado del inmueble en los contratos de capitalización inmobiliaria.”

- Por el monto de la capitalización individual recuperado por los clientes mediante cesión de su posición contractual en los contratos de capitalización inmobiliaria.

CRÉDITOS: - Por los aportes a la capitalización individual que efectúan los clientes en los contratos de capitalización inmobiliaria.”

III. Modifíquese el Capítulo V “Anexos y Reportes a los Estados Financieros” del Manual de Contabilidad, de acuerdo a lo siguiente:

1. Los cambios de denominaciones de cuentas, subcuentas y cuentas analíticas efectuados en los Capítulos III “Catálogo de Cuentas” y IV “Descripción y Dinámica de Cuentas” del Manual de Contabilidad, también resultan aplicables a las Anexos y Reportes contenidos en el Capítulo V del mismo Manual que las incluyan.
2. En los Anexos y Reportes contenidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad, debe entenderse que toda referencia a créditos incorpora también a los contratos de capitalización inmobiliaria
3. Modifíquese el listado de Cuentas Contables Consideradas en el RCD, en los siguientes términos:

Código de Cuenta Contable					
Clase	Rubro	Cuenta	Subcuenta	Cuenta Analítica	Subcuenta Analítica
1 dig.	2 dig.	4 dig.	6 dig.	8 dig.	10 dig.
1	15	1507	1507.05	Todas	
1	15	1507	1507.06		
1	15	1509	1509.07	1509.07.05	
1	16	1609	1609.01	Todas	
1	16	1609	1609.02	Todas	
8	84	8404	8404.02	8404.02.20	

4. Reporte N° 2 Anexo A “Activos y Créditos Contingentes Ponderados por Riesgo”:
 - 4.1 Modifíquese la denominación del numeral 1 del rubro IV Activos con Riesgo 50% - Factor 0,5 por lo siguiente: “Activos otorgados en arrendamiento financiero o en capitalización inmobiliaria, en contratos de cumplimiento normal”.
 - 4.2 Incorpórese en el numeral 1 del rubro IV Activos con Riesgo 50% - Factor 0,5 lo siguiente:

Denominación	Observaciones
IV. ACTIVOS CON RIESGO 50% - Factor 0,5	
1) Activos otorgados en arrendamiento financiero o en capitalización inmobiliaria, en contratos de cumplimiento normal	
Contratos de Capitalización Inmobiliaria de cumplimiento normal	

- 4.3 Incorpórese en el numeral 2 del rubro V Activos con Riesgo 100%, lo siguiente:

Denominación	Observaciones
V. ACTIVOS CON RIESGO 100%	

2) Créditos en General, excepto los citados en los artículos 189° a 192° y Préstamos subordinados	
Menos:	
Contratos de Capitalización Inmobiliaria de cumplimiento normal	

4.4 Modifíquese el numeral 7 del rubro V Activos con Riesgo 100%, en los siguientes términos:

Denominación	Observaciones
V. ACTIVOS CON RIESGO 100%	
7) Activo Fijo	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	No incluye bienes en arrendamiento financiero, ni en capitalización inmobiliaria

5. Modifíquese la parte del Reporte N° 3 “Patrimonio Efectivo Ajustado por Inflación” referida a la cuenta 3802, de acuerdo a lo siguiente:

Cuentas del Manual de Contabilidad	Denominación	MONTO S/.	COMENTARIOS - OBSERVACIONES
Menos: 3802	(Pérdidas Acumuladas)		Incluye la pérdida por fluctuación de valor para Inversiones Negociables Disponibles para la Venta conforme el Reglamento de Clasificación, Valorización y Provisiones de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero. También comprende las provisiones por desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria según lo dispuesto en el Reglamento de las ECI.

ANEXO 2

ANEXO N° 25

BIENES PARA COLOCACIÓN, RECIBIDOS EN PAGO, ADJUDICADOS Y RESTITUIDOS

Empresa:.....

Información al:

Descripción del Bien	Adquisición, Término de la Construcción, Recepción en Pago, Adjudicación o Restitución			Valor neto en libros a la fecha de reporte	Depreciación y Provisión por Bienes para Colocación, Recibidos en Pago, Adjudicados o Restituidos			
(a)	Origen (b)	Fecha	Valor de Adquisición, Construcción, Recepción en Pago, Adjudicación o Restitución	(c)	Depreciación Constituida Mensualmente (d)	Provisión por desvalorización (e)	Valuación (f)	
							Fecha	Valor

(a) Consignar la descripción del bien, indicando además una "I" si es inmueble.

(b) Consignar la letra "C" en caso de bienes para colocación, "P" en caso de recepción en pago, "A" en caso de adjudicación y "R" en el caso de bienes restituidos.

(c) Registrar el valor neto en libros.

(d) Consignar el monto acumulado de la depreciación constituida mensualmente. Tener en cuenta que sólo se deprecian los bienes inmuebles excluyendo los terrenos.

(e) Consignar la provisión constituida por el exceso del valor neto de depreciación del bien sobre su valor neto de realización.

(f) Consignar la fecha de valuación y el valor neto de realización del bien.

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

ELABORADO POR

ANEXO 3

ANEXO N° 26

BIENES COLOCADOS EN CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

Empresa:.....

Información al:

Descripción del Bien (a)	Colocación en Capitalización Inmobiliaria		Valuación		Pérdida de Valor del Bien (f = c - e)	Monto Acumulado de Capitalización Individual (g)	Provisión (h = f - g)
	Fecha (b)	Precio al Contado (c)	Fecha (d)	Valor (e)			

- (a) Consignar la descripción del bien.
 (b) Fecha en la que se celebra el contrato de capitalización inmobiliaria.
 (c) Precio de mercado del bien al momento de celebrar el contrato de capitalización inmobiliaria, conforme lo dispuesto en el inciso g) del artículo 1° de la Ley N° 28364.
 (d) Consignar la fecha de valuación del bien.
 (e) Consignar el valor neto de realización del bien.
 (h) Provisión a constituir en aplicación de lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 16° del Reglamento de las ECI.

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

ELABORADO POR