



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Lima, 06 de julio de 2016

***Resolución S.B.S.
N° 3716 - 2016***

***El Superintendente de Banca, Seguros y
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones***

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1196 se modificó 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 normas modificatorias, en adelante Ley General, así como la Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria – Ley N° 28364;

Que, en el párrafo 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 28364, modificada por el Decreto Legislativo N° 1196, se señala que la actividad de las empresas de capitalización inmobiliaria (ECI) consiste en realizar promoción inmobiliaria, comprar y/o edificar inmuebles para vivienda y con relación a tales inmuebles celebrar contratos de capitalización inmobiliaria con clientes, entregando en arrendamiento al cliente el correspondiente inmueble, y que tales empresas son supervisadas por esta Superintendencia;

Que, en el párrafo 5.1 del artículo 5 de la Ley N° 28364 modificada por el Decreto Legislativo N° 1196, se establece que el contrato de capitalización inmobiliaria, que financia el acceso del cliente al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, puede ser celebrado por empresas de operaciones múltiples o ECI;

Que, el artículo 295 de la 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, la Cuarta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1196 establece que esta Superintendencia deberá dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones que sean necesarias para la mejor aplicación de dicho Decreto Legislativo;

Que, la Segunda Disposición Complementaria Final del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196 aprobado por el Decreto Supremo N° 051-2016-EF dispone que la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP dentro de su ámbito de competencia establezca la normatividad complementaria para la regulación del contrato de capitalización inmobiliaria;

Que, mediante la Resolución SBS N° 257-2005 se aprobó el Reglamento de las Empresas de Capitalización Inmobiliaria;



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Que, mediante la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias se aprobó el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones;

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

Que, resulta necesario modificar el Reglamento de las Empresas de Capitalización Inmobiliaria aprobado por la Resolución SBS N° 257-2005, con la finalidad de adecuarlo a lo establecido en la Ley N° 28364 modificada por el Decreto Legislativo N° 1196, así como a lo establecido en el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196 aprobado por el Decreto Supremo N° 051-2016-EF;

Que, resulta necesario efectuar modificaciones al Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, así como al Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, a fin de adecuarlos al nuevo Reglamento que se apruebe mediante la presente Resolución;

Contando con el visto bueno de las Superintendencias Adjuntas de Banca y Microfinanzas, de Riesgos, de Estudios Económicos, de Conducta de Mercado e Inclusión Financiera y de Asesoría Jurídica; y,

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 295 y por los numerales 7, 9 y 13 del artículo 349 de la Ley General, así como de acuerdo con lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1196 y la Segunda Disposición Complementaria Final del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196 aprobado por el Decreto Supremo N° 051-2016-EF;

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar el Reglamento de Capitalización Inmobiliaria y Empresas de Capitalización Inmobiliaria, que forma parte integrante de la presente Resolución:

“REGLAMENTO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA Y EMPRESAS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Alcance

El Reglamento es aplicable a las empresas de operaciones múltiples comprendidas en el literal A del artículo 16 de la Ley General y a las empresas de capitalización inmobiliaria (ECI), definidas en el artículo 295 de la Ley General y en el artículo 2 de la Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, Ley N° 28364 modificada por el Decreto Legislativo N° 1196, en adelante las empresas.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Artículo 2.- Definiciones

Para efectos del presente Reglamento considérense las siguientes definiciones:

- a) Bienes restituidos: bienes cuya posesión es recuperada por las empresas como consecuencia de la resolución de los contratos de capitalización inmobiliaria.
- b) Cliente: Usuario con quien la empresa mantiene una relación comercial originada por la celebración de un contrato de capitalización inmobiliaria, y que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 6 de Ley N° 28364.
- c) Código: Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571 y sus normas modificatorias.
- d) FUCI: Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria.
- e) Ley N° 28364: Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus normas modificatorias.
- f) 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 normas modificatorias.
- g) Reglamento de Transparencia: El Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero, aprobado por la Resolución SBS N° 8181-2012 y sus normas modificatorias.
- h) Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
- i) Usuario: Persona natural que adquiere, utiliza o disfruta de una operación de capitalización inmobiliaria, o que potencialmente podría utilizarla, y que sea definido como tal, de conformidad con lo dispuesto por el Código.
- j) Vivienda: conforme al literal d del artículo 3 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196 aprobado por el Decreto Supremo N° 051-2016-EF.

CAPÍTULO II

OPERACIÓN DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 3.- Operación de capitalización inmobiliaria

La operación de capitalización inmobiliaria es un mecanismo de financiamiento otorgado al cliente para que acceda al uso de un inmueble para fines de vivienda. Implica el pago de cuotas periódicas conformadas por: el arrendamiento, los aportes a la capitalización individual que el cliente realice, entre otros; y contempla la opción de compra del bien por un valor pactado, que deberá ser cubierto con la capitalización individual.

La parte del pago de la cuota periódica correspondiente al arrendamiento del inmueble, que incluye los intereses pactados, se considera como reembolso por el financiamiento recibido por el cliente.

Artículo 4.- Capitalización individual

Las empresas comprendidas en el alcance de esta norma autorizadas a captar recursos del público, deben mantener cuentas de depósito a nombre de cada cliente, en las que se acumulan los abonos periódicos que realiza cada cliente que constituyen aportes a la capitalización individual. La capitalización individual del cliente puede estar sujeta al pago de intereses cuando dicha posibilidad se establezca en el contrato de capitalización inmobiliaria.

Las empresas comprendidas en el alcance de esta norma no autorizadas a captar recursos del público, deben mantener cuentas a nombre de cada cliente, las cuales no tienen la naturaleza de cuentas de depósito, en las que se acumulan los abonos periódicos que realiza cada cliente que constituyen aportes a la capitalización individual. La capitalización individual del cliente puede estar



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

sujeta al pago de intereses cuando dicha posibilidad se establezca en el contrato de capitalización inmobiliaria.

Las empresas a que se refiere el párrafo anterior deberán constituir, a su nombre, depósitos de disposición inmediata que generen intereses en empresas de operaciones múltiples autorizadas a captar depósitos, con las que no mantenga deuda y que se encuentren clasificadas en categoría "A+", de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para la Clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, aprobado por la Resolución SBS N° 18400-2010, por el cien por ciento (100%) de los abonos periódicos que realiza cada cliente que constituyen aportes a la capitalización individual y por los intereses en caso se haya pactado su reconocimiento. La Superintendencia podrá requerir la diversificación de los referidos depósitos en más de una empresa.

Artículo 5.- Provisión por desvalorización

Por aquel inmueble que aún no haya sido entregado al cliente en una operación de capitalización inmobiliaria, la empresa debe constituir provisiones por la diferencia entre el valor en libros, y su valor de mercado.

El valor de mercado a considerar será el valor neto de realización. La determinación del valor neto de realización se deberá efectuar por lo menos al cierre de cada ejercicio anual, 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° 11356-2008 y sus normas modificatorias.

Las provisiones requeridas para los bienes restituidos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento para el Tratamiento de los Bienes Adjudicados y Recuperados, dándole el mismo tratamiento que a los bienes inmuebles recuperados.

Después de la primera restitución, para los bienes inmuebles que sean nuevamente restituidos, las empresas deberán constituir provisiones por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del costo en libros de dichos bienes, en el momento de la restitución.

CAPÍTULO III

CONTRATACIÓN DE OPERACIONES DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 6.- Información proporcionada de manera previa a la celebración del Contrato de Capitalización Inmobiliaria

Las empresas deben brindar al cliente toda la información pertinente que estos soliciten de manera previa a la celebración del contrato de capitalización inmobiliaria.

El otorgamiento de la información antes indicada involucra la entrega del FUCI cuando este sea requerido. Se entiende como "información previa a la celebración del contrato", a aquella que se otorga al cliente antes y durante el período que toma a este y a la empresa celebrarlo. Cuando la información se refiera a una oferta que tenga una vigencia determinada, se indicará esta circunstancia, así como sus condiciones.

Artículo 7.- FUCI

7.1 El FUCI contiene el contrato de capitalización inmobiliaria, que se celebra por escrito, y en el que se consignan todos los derechos y obligaciones que corresponden al cliente y a la empresa,



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

incluyendo los anexos que establecen estipulaciones específicas propias de la operación de capitalización inmobiliaria que es objeto de pacto.

7.2 El contrato de capitalización inmobiliaria, adicionalmente a lo indicado en el numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196 aprobado por el Decreto Supremo N° 051-2016-EF, debe contener, como mínimo, los siguientes términos y condiciones:

- a) El cliente debe usar el inmueble exclusivamente para fines de vivienda.
- b) La obligación del cliente de pagar puntualmente la cuota periódica y demás conceptos pactados en el plazo y lugar convenidos.
- c) Especificación de los seguros que deben ser contratados por el cliente y la facultad de la empresa para contratarlos por cuenta o cargo del cliente, si este no lo hiciera en el plazo establecido para tal efecto.
- d) Responsabilidad del cliente sobre los daños que pudiera causar al bien inmueble desde el momento que lo recibe de la empresa. La empresa no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características al haber sido elegido por el cliente, con excepción de aquellos casos en los que la empresa sea responsable de la edificación del inmueble.
- e) Las circunstancias en que el cliente podrá ejercer la opción de compra, la forma o formas en que podrá realizar su abono, así como el precio de la opción de compra.
- f) En caso el cliente no ejerza la opción de compra, la forma dispuesta para la devolución, por parte de la empresa, del importe correspondiente a la previsión del pago de los tributos junto con la capitalización individual, sin perjuicio que el cliente deba devolver el Bono de Buen Pagador o el Bono Familiar Habitacional que hubiera recibido, conforme lo establece el artículo 5-C de la Ley 28364.
- g) Condiciones aplicables para que el cliente pueda ceder a un tercero su posición en el FUCI.
- h) Las causales y efectos de la resolución y conclusión del FUCI.
- i) Pacto para acudir a la vía arbitral para la solución de controversias, si así lo decidieran.
- j) El plazo y condiciones para el retiro de la capitalización inmobiliaria.
- k) En caso el financiamiento se realice con recursos del Fondo Mivivienda, se debe considerar las condiciones en las que el cliente puede ser beneficiario del Bono del Buen Pagador o el Bono de Financiamiento Habitacional administrados por el Fondo Mivivienda.

Artículo 8.- Aprobación de cláusulas generales de contratación

El Reglamento de Transparencia determina aquellas cláusulas generales de contratación que deban someterse a aprobación previa de la Superintendencia, así como el procedimiento que debe aplicarse para tal efecto. Las modificaciones que las empresas deseen realizar respecto del contenido de las cláusulas generales de contratación previamente aprobadas también deben ser materia de aprobación por parte de la Superintendencia, considerando lo normado por el Reglamento de Transparencia.

Artículo 9.- Hoja Resumen

La empresa debe proporcionar al cliente como parte del FUCI una hoja resumen que muestre la composición de la cuota periódica, la tasa de interés moratoria o penalidad aplicable en caso de incumplimiento según corresponda, las comisiones y gastos que serán de cuenta del cliente y que resuma algunas de las obligaciones contraídas por el cliente y/o por la empresa que sean relevantes para ambas partes. No obstante, su entrega al cliente no exime a la empresa de incorporar en el FUCI las cláusulas que regulen los derechos y obligaciones de las partes contratantes y demás disposiciones a las que se refiere el artículo 7.

Las partes firmarán el FUCI, incluyendo la hoja resumen, por duplicado quedando un ejemplar en poder de la empresa como constancia de su entrega al cliente.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

La hoja resumen deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) El monto materia de financiamiento. Se debe indicar que, inclusive, podría no otorgarse el financiamiento como resultado de la evaluación crediticia.
- b) La moneda en la que se pacta el financiamiento y el plazo fijado por las partes.
- c) La tasa de interés compensatorio efectiva anual que se aplicará para la parte de la cuota correspondiente al arrendamiento del inmueble, indicando si es fija o variable. En caso de ser tasa variable se deberá señalar el criterio para su determinación y la oportunidad en que las cuotas serán recalculadas.
- d) La tasa de interés moratorio efectiva anual o penalidad aplicable en caso de incumplimiento.
- e) La cuota periódica, discriminada considerando: i. la parte de la cuota que corresponde al financiamiento conforme al literal p), ii. La contribución por el mantenimiento del inmueble a cargo del cliente y demás componentes complementarios, iii. el aporte por capitalización individual y iv. el monto aplicable por tributos. Así como su periodicidad y fecha de pago.
- f) La tasa de interés compensatorio efectiva anual que se aplicará al aporte a la capitalización individual, en caso corresponda de acuerdo con lo pactado, indicando si es fija o variable. En caso de ser tasa variable se deberá señalar el criterio para su determinación.
- g) La previsión del pago de tributos conforme a lo establecido en el numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 28364.
- h) El monto total de intereses a ser pagados por el aporte a capitalización individual, en caso corresponda de acuerdo con lo pactado, las fechas de corte para su abono y la oportunidad en la cual el cliente podrá disponer de ellos en caso se haya pactado dicha disposición.
- i) El monto y detalle de las comisiones y gastos que se trasladen al cliente, si los hubiere. Las comisiones deben presentarse conforme a las categorías y/o denominaciones que la Superintendencia determine mediante norma de carácter general. Tratándose de los seguros se debe informar el monto de la prima, el nombre de la compañía de seguros que emita la póliza y el número de la póliza en caso corresponda.
- j) Las circunstancias en que el cliente podrá ejercer la opción de compra, la forma o formas en que podrá realizar su abono, así como el precio de la opción de compra.
- k) En caso el cliente no ejerza la opción de compra, la forma dispuesta para la devolución, por parte de la empresa, del importe correspondiente a la previsión del pago de los tributos junto con la capitalización individual, sin perjuicio que el cliente deba devolver el Bono de Buen de Pagador o el Bono Familiar Habitacional que hubiera recibido, conforme lo establece el artículo 5-C de la Ley 28364.
- l) El derecho a ejercer la opción de compra antes de la fecha pactada para dicho ejercicio, considerando el pago por la opción, el importe total de las cuotas periódicas por vencer, deduciendo los intereses no devengados, salvo pacto distinto de las partes, y las comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales pactadas entre las partes, sin que le sean aplicables comisiones, gastos o penalidades de algún tipo o cobros de naturaleza o efecto similar.
- m) Los alcances y obligaciones puntuales de los avales y otras garantías, si las hubiere.
- n) En caso se otorgue una garantía a favor de la empresa, deberá indicarse expresamente si el respaldo de la garantía se limita a la operación contratada o se extiende a otras obligaciones que mantenga el cliente con la empresa.
- o) Todos los beneficios pactados por el pago puntual del crédito o en forma anticipada.
- p) Los conceptos que componen la cuota periódica, que corresponden al financiamiento, los que deberán presentarse desagregados en un cronograma de pagos, según las condiciones pactadas. El cronograma de pagos deberá contener lo siguiente:
 1. El número de cuotas o pagos a realizar por concepto de financiamiento, debiéndose desagregar los conceptos que integran la cuota: i) la porción de la cuota destinada al pago por concepto de arrendamiento del inmueble y el monto por concepto de intereses aplicable a



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

- la operación bajo el sistema de cuotas y ii) el monto aplicable por concepto de comisiones y gastos que se trasladen al cliente.
2. La cantidad total a pagar que debe ser igual a la suma del monto del principal, al monto de intereses, al monto de comisiones y gastos que se trasladen al cliente.
 3. La TCEA aplicable al financiamiento.

Artículo 10.- Información periódica a los Clientes

La empresa debe remitir mensualmente al cliente información sobre la cuota periódica, discriminada considerando: i. la parte de la cuota que corresponde al financiamiento conforme al literal p) del artículo 9, ii. la contribución por el mantenimiento del inmueble a cargo del cliente y demás componentes complementarios, iii. el aporte por capitalización individual y iv. el monto aplicable por tributos, indicando aquellas cuotas periódicas cubiertas y aquellas que se encuentran pendientes.

La empresa debe otorgar al cliente la posibilidad de elegir la recepción de la mencionada información a través de uno o ambos de los siguientes mecanismos:

- a) Medios físicos (remisión al domicilio señalado por el cliente).
- b) Medios electrónicos (por medio de la presentación de dicha información a través de la página web, correo electrónico, entre otros).

La elección realizada por el cliente deberá constar en un soporte que permita acreditar dicha elección.

Artículo 11º.- Modificaciones contractuales

Las modificaciones contractuales se rigen por lo dispuesto en el Reglamento de Transparencia, la modificación de cualquiera de las disposiciones referidas a la cuota periódica deberá proceder con la remisión de información desagregada sobre la nueva composición de dicha cuota, incluyendo, un nuevo cronograma de pagos.

CAPÍTULO IV EMPRESAS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 12.- Objeto social

Las ECI son empresas del sistema financiero cuyo objeto social consiste en realizar promoción inmobiliaria, comprar y/o edificar inmuebles para fines de vivienda, y, con relación a tales inmuebles, realizar operaciones de capitalización inmobiliaria.

Las ECI deberán constituirse en el país y tener la forma societaria de sociedad anónima, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley General.

Artículo 13.- Constitución

El proceso para la constitución de las ECI se regula por las disposiciones pertinentes contenidas en el Reglamento para la Constitución, Reorganización y Establecimiento de Empresas y Representantes de los Sistemas Financiero y de Seguros, aprobado por la Resolución SBS N° 10440-2008.

Las ECI se constituirán observando el capital mínimo establecido en el artículo 16 de la Ley General, el que deberá mantenerse actualizado de conformidad con lo señalado en el artículo 18 de la Ley General.

Artículo 14.- Operaciones permitidas



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Las ECI podrán realizar las siguientes operaciones de manera adicional a las contempladas en los artículos 2 y 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 capital que se negocien en algún mecanismo centralizado de negociación, e instrumentos representativos de deuda conforme las normas que emita la Superintendencia.
- 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 conforme a las normas que emita la Superintendencia.
- 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 y las disposiciones emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- m) Otras operaciones necesarias para el cumplimiento de su objeto social.

Artículo 15.- Inmuebles edificados por terceros

En los casos en que las ECI encarguen la construcción de inmuebles sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria a terceros, deberán efectuar una evaluación diligente de las empresas constructoras contratadas y asumir responsabilidad en el control de los avances de las obras.

Las ECI deberán solicitar al constructor las garantías necesarias para respaldar la existencia, terminación y entrega de los inmuebles que serán entregados en arrendamiento a los clientes. Asimismo, deberán definirse en los contratos las responsabilidades y/o penalidades de las empresas constructoras en caso de demora en la entrega de las obras o en caso que las obras no se finalicen.

Artículo 16.- Administración del riesgo crediticio

Son aplicables a las ECI las normas emitidas por la Superintendencia sobre evaluación y clasificación del deudor y exigencia de provisiones, para la gestión del riesgo crediticio, para la gestión del riesgo cambiario crediticio, para la gestión del riesgo país, para la gestión del riesgo de sobre endeudamiento de deudores minoristas, así como para el tratamiento y provisiones de los bienes adjudicados y recuperados.

Artículo 17.- Contratos de financiamiento con garantía de cartera crediticia

Es aplicable a las ECI el Reglamento de los Contratos de Financiamiento con Garantía de Cartera Crediticia, aprobado por la Resolución SBS N° 1027-2001 y sus normas modificatorias.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Artículo 18.- Operaciones con vinculados

Es aplicable a las ECI las Normas Prudenciales para las Operaciones con Vinculados a las Empresas del Sistema Financiero, aprobadas por la Resolución SBS N° 472-2006 y su norma modificatoria.

Artículo 19.- Límites globales e individuales

Son aplicables a las ECI los límites señalados en el Capítulo II del Título II de la Sección Segunda de la Ley General.

Artículo 20.- Inversión en Instrumentos Negociados a Través de Mecanismos No Centralizados de Negociación

Las ECI deberán sujetarse a lo dispuesto 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 normas modificatorias.

Artículo 21.- 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 y sus normas modificatorias.

Artículo 22.- Información complementaria

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

Anexo N° 4-A - Bienes adjudicados, recuperados y restituidos

Anexo N° 4-B - Información de venta, entrega en arrendamiento financiero o entrega en capitalización inmobiliaria de bienes adjudicados, recuperados o restituidos

Anexo N° 5 - Informe de Clasificación de Deudores y Provisiones

Anexo N° 5-A - Resumen de Provisiones Pro-cíclicas

Anexo N° 5-B - Informe de Clasificación de Deudores y Provisiones - Transferencia de Cartera Crediticia

Anexo N° 5-C - Informe de Clasificación de la cartera transferida en fideicomiso

Anexo N° 5-C' - Resumen de Provisiones Pro-cíclicas para la cartera transferida en fideicomiso

Anexo N° 5-D - Informe de Clasificación de los Deudores de la Cartera de Créditos que respaldan financiamientos o líneas de crédito

Anexo N° 6 - Reporte Crediticio de Deudores

Anexo N° 7-B - Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Valor Patrimonial en Riesgo

Anexo N° 9 - Posiciones Afectas a Riesgo Cambiario

Anexo N° 12-I - Control de Instrumentos Representativos de Capital

Anexo N° 12-II - Control de Deuda Subordinada

Anexo N° 16-A - Cuadro de Liquidez por Plazos de Vencimiento e Indicadores

Anexo N° 16-B - Simulación de Escenario de Estrés y Plan de Contingencia

Reporte N° 1 - Transferencia de Acciones de Empresas del Sistema Financiero

Reporte N° 2-A1 - Activos y Contingentes Ponderados por Riesgo de Crédito - Método Estándar

Reportes N° 2-B - Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgos de Mercado

Reporte N° 2-C - Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional

Reporte N° 2-D - Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgos de Crédito, Mercado y Operacional y Cálculo del Límite Global a que se refiere el primer párrafo del artículo 199° y la Vigésima Cuarta Disposición Transitoria de la Ley General

Reporte N° 3 - Patrimonio Efectivo

Reportes N° 4 - Requerimiento de Patrimonio Efectivo Adicional

Reporte N° 13 - Control de Límites Globales e Individuales aplicables a las Empresas del Sistema Financiero



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Reporte N° 14 - Créditos Según Días de Incumplimiento
Reporte N° 19 – Información sobre el Grupo Económico de la Empresa
Reporte N° 19-A – Información sobre Integrantes del Grupo Económico de la Empresa
Reportes N° 21 - Financiamientos a Vinculados a la Empresa
Reporte N° 23 - Exposición al Riesgo País
Reporte N° 25 - Información de Transferencia de Cartera Crediticia, de Castigos y Condonaciones de Créditos
Reporte N° 25-A - Detalle de Transferencias de Cartera Crediticia (Directos e Indirectos) Realizadas Durante el Trimestre
Reporte N° 34 - Patrimonio Efectivo Ajustado - Activos y Contingentes Ponderados por Riesgo Totales Ajustados
Reporte de reclamo N° RR1 – Información de Reclamos Recibidos de los Usuarios
Reporte de reclamo N° RR3 – Detalle de Otros Canales, Otras Operaciones – Servicios - Productos y Otros Motivos de Reclamo

Las Formas, los Anexos y los Reportes antes señalados deben ser remitidos a la Superintendencia vía SUCAVE y/o vía impresa, en los casos que así lo señale la Circular N° B-2108-2002, F-0447-2002, CM-0294-2002, EAF-0206-2002, CR-0163-2002, EDPYME-0092-2002, FOGAPI-0011-2002, ESF-001-2002 y sus actualizaciones, y teniendo en cuenta lo dispuesto la Resolución SBS N° 1270-2007.

La Superintendencia podrá requerir, mediante Oficio, información adicional a la anteriormente señalada, en caso lo considere conveniente para efectos de su labor de supervisión y control.

Artículo 23.- 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 empresa. 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 registrarán por las disposiciones contenidas en el Título VII de la Sección Primera de la Ley General y las normas complementarias emitidas por la Superintendencia.

Artículo 24.- Otra normativa aplicable

Las disposiciones contenidas en la Ley General referidas a las empresas del sistema financiero son de aplicación a las ECI, en lo que resulte pertinente.

Las ECI se encuentran sujetas, en lo que resulte pertinente, a toda norma o disposición emitida por la Superintendencia que haga referencia en su alcance o que resulte aplicable a las empresas del sistema financiero, a las empresas comprendidas en el artículo 16 de la Ley General o las empresas especializadas comprendidas en el literal B del artículo 16 de la misma Ley.

DISPOSICIONES FINALES Y COMENTARIARIAS

Primera.- Aplicación del Reglamento de Transparencia

El Reglamento de Transparencia es de aplicación supletoria en tanto no se contrapongan a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y la Ley 28364.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Segunda.- Venta del inmueble

Las disposiciones contempladas en la presente norma desarrollan los aspectos propios de la operación de capitalización inmobiliaria y no eliminan las exigencias que le corresponden a las empresas en el marco de lo dispuesto en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571 y sus normas modificatorias, respecto de la información referida al inmueble, en caso el cliente ejerza la opción de compra.”

Artículo 2.- Modificar el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias, en los siguientes términos:

1. Sustituir el literal b) del numeral 4.8 “Créditos Hipotecarios para Vivienda” del Capítulo I, de acuerdo con el siguiente texto:

“b) Las acreencias producto de contratos de capitalización inmobiliaria.”

Artículo 3.- 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 4.- La presente Resolución entra en vigencia el 1 de setiembre de 2016, fecha a partir de la cual quedará sin efecto el Reglamento de las Empresas de Capitalización Inmobiliaria aprobado por la Resolución SBS N° 257-2005.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

JAVIER MARTÍN POGGI CAMPODÓNICO

Superintendente de Banca, Seguros y
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (e)



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

ANEXO 1

MODIFICACIONES AL MANUAL DE CONTABILIDAD

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

1. Elimínense del rubro 14 “Créditos”, las cuentas analíticas y subcuentas analíticas siguientes, así como su descripción:

1401.02.07	Capitalización inmobiliaria
1401.07.07	Capitalización inmobiliaria
1401.08.07	Capitalización inmobiliaria
1401.10.07	Capitalización inmobiliaria
1401.11.07	Capitalización inmobiliaria
1401.12.07	Capitalización inmobiliaria
1401.13.07	Capitalización inmobiliaria
1403.02.07	Capitalización inmobiliaria
1403.07.07	Capitalización inmobiliaria
1403.08.07	Capitalización inmobiliaria
1403.10.07	Capitalización inmobiliaria
1403.11.07	Capitalización inmobiliaria
1403.12.07	Capitalización inmobiliaria
1403.13.07	Capitalización inmobiliaria
1404.02.07	Capitalización inmobiliaria
1404.07.07	Capitalización inmobiliaria
1404.08.07	Capitalización inmobiliaria
1404.10.07	Capitalización inmobiliaria
1404.11.07	Capitalización inmobiliaria
1404.12.07	Capitalización inmobiliaria
1404.13.07	Capitalización inmobiliaria
1405.02.07	Capitalización inmobiliaria
1405.02.19.07	Capitalización inmobiliaria
1405.02.22.07	Capitalización inmobiliaria
1405.07.07	Capitalización inmobiliaria
1405.07.19.07	Capitalización inmobiliaria
1405.07.22.07	Capitalización inmobiliaria
1405.08.07	Capitalización inmobiliaria
1405.08.19.07	Capitalización inmobiliaria
1405.10.07	Capitalización inmobiliaria
1405.10.19.07	Capitalización inmobiliaria
1405.10.22.07	Capitalización inmobiliaria
1405.11.07	Capitalización inmobiliaria
1405.11.19.07	Capitalización inmobiliaria
1405.11.22.07	Capitalización inmobiliaria
1405.12.07	Capitalización inmobiliaria
1405.12.19.07	Capitalización inmobiliaria
1405.12.22.07	Capitalización inmobiliaria
1405.13.07	Capitalización inmobiliaria
1405.13.19.07	Capitalización inmobiliaria
1405.13.22.07	Capitalización inmobiliaria
1406.02.07	Capitalización inmobiliaria



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

1406.02.19.07	Capitalización inmobiliaria
1406.02.22.07	Capitalización inmobiliaria
1406.07.07	Capitalización inmobiliaria
1406.07.19.07	Capitalización inmobiliaria
1406.07.22.07	Capitalización inmobiliaria
1406.08.07	Capitalización inmobiliaria
1406.08.19.07	Capitalización inmobiliaria
1406.10.07	Capitalización inmobiliaria
1406.10.19.07	Capitalización inmobiliaria
1406.10.22.07	Capitalización inmobiliaria
1406.11.07	Capitalización inmobiliaria
1406.11.19.07	Capitalización inmobiliaria
1406.11.22.07	Capitalización inmobiliaria
1406.12.07	Capitalización inmobiliaria
1406.12.19.07	Capitalización inmobiliaria
1406.12.22.07	Capitalización inmobiliaria
1406.13.07	Capitalización inmobiliaria
1406.13.19.07	Capitalización inmobiliaria
1406.13.22.07	Capitalización inmobiliaria

2. Modifíquese el literal b) del numeral 2.3 de la sección “Clasificación” de la descripción del rubro 14 “Créditos”, de acuerdo con lo siguiente:

“b) Las acreencias producto de contratos de capitalización inmobiliaria.”

3. Sustitúyase el cuarto párrafo de la descripción de la cuentas analíticas 1401.02.11 “Arrendamiento financiero” y 1401.02.12 “Lease - back”, por lo siguiente:

“Tratamiento de las operaciones de arrendamiento financiero

(...)

La(s) cuota(s) de arrendamiento financiero, 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. Asimismo, el reconocimiento de los ingresos se suspende para todo el crédito después de los treinta (30) días de incumplimiento de la(s) cuota(s), extornándose aquellos ingresos devengados no cobrados. Adicionalmente, los ingresos devengados en suspenso deberán registrarse en la cuenta 8104 “Rendimientos de créditos y rentas en suspenso” y en el rubro 82 “Contra cuenta de cuentas de orden deudoras”. En caso se produzca la resolución del contrato de arrendamiento financiero de inmueble destinado a vivienda a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1177, antes de noventa (90) días calendario de incumplimiento de la(s) cuota(s), se considerará todo el crédito como vencido a partir de la resolución del contrato.”

4. Incorpórese la siguiente descripción de la cuenta analítica 1401.04.07 “Capitalización inmobiliaria”:

“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 que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria - Ley N° 28364 y su norma modificatoria, abonándose en la cuenta analítica 1601.02.01 “Bienes para Colocación” el valor del bien.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

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. Asimismo, el reconocimiento de los ingresos se suspende para todo el crédito después de los treinta (30) días de incumplimiento de la(s) cuota(s), extornándose aquellos ingresos devengados no cobrados. Adicionalmente, los ingresos devengados en suspenso deberán registrarse en la cuenta 8104 "Rendimientos de créditos y rentas en suspenso" y en el rubro 82 "Contra cuenta de cuentas de orden deudoras". En caso se produzca la resolución del contrato de capitalización inmobiliaria antes de noventa (90) días calendario de incumplimiento de la(s) cuota(s), se considerará todo el crédito como vencido a partir de la resolución del contrato.

Mientras no se produzca la restitución del bien, los contratos de capitalización inmobiliaria resueltos deberán permanecer contabilizados en las cuentas correspondientes del rubro 14 "Créditos". Cuando se disponga físicamente del bien, este se registrará como un activo realizable en la cuenta analítica 1601.02.02 "Bienes Restituidos" al valor insoluto del crédito o al valor neto de realización, el menor, eliminándose contablemente el crédito, independientemente de la pretensión de cobranza que se vaya a interponer. 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."

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

(...)

"En el caso de los créditos de consumo (revolvente y no revolvente) e hipotecario para vivienda, se sigue un tratamiento escalonado para la consideración de crédito vencido: después de los treinta (30) días calendario de no haber pagado a la fecha pactada, se considerará vencida solo la porción no pagada; mientras que después de los noventa (90) días calendario de incumplimiento en cualquiera de las cuotas pactadas, se considerará vencida la totalidad de la deuda. Igual tratamiento se aplicará para las operaciones de arrendamiento financiero y contratos de capitalización inmobiliaria, independientemente del tipo de crédito. En caso se produzca la resolución del contrato de arrendamiento financiero de inmueble destinado a vivienda a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1177 o del contrato de capitalización inmobiliaria, antes de noventa (90) días calendario de incumplimiento de la(s) cuota(s), se considerará todo el crédito como vencido a partir de la resolución del contrato."

6. Sustitúyase la denominación de la subcuenta 1507.06 del rubro 15 "Cuentas por Cobrar", por la siguiente:

1507.06	Derecho de cobro de conceptos complementarios contemplados en la cuota de arrendamiento financiero o capitalización inmobiliaria
---------	--

7. Incorpórese como descripción de la subcuenta 1507.06 del rubro 15 "Cuentas por Cobrar", lo siguiente:

"En esta subcuenta se registran los derechos complementarios de la cuota señalados en el artículo 7 del Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda – Decreto Legislativo N° 1177, así como en el artículo 8 de la Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria – Ley N° 28364 y su norma modificatoria."



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

8. Sustitúyase la sección de la descripción de la cuenta 1601 "Bienes Realizables" correspondiente a "Contrato de capitalización inmobiliaria", por lo siguiente:

"Contrato de capitalización inmobiliaria"

En el momento que surta efecto el contrato de capitalización inmobiliaria se contabilizará de acuerdo con lo dispuesto en la descripción de la cuenta analítica 1401.04.07 "Capitalización Inmobiliaria", registrándose en las cuentas correspondientes del rubro 14 "Créditos".

Los bienes destinados a contratos de capitalización inmobiliaria que no fueran colocados estarán sujetos a una provisión por desvalorización hasta alcanzar su valor de mercado. El valor de mercado a considerar será el valor neto de realización."

9. Sustitúyase la sección de la descripción de la cuenta 1601 "Bienes Realizables" correspondiente a "Provisión para bienes restituidos", por lo siguiente:

"Provisión para bienes restituidos"

Las provisiones requeridas para los bienes restituidos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento para el Tratamiento de los Bienes Adjudicados y Recuperados, dándole el mismo tratamiento que a los bienes inmuebles recuperados.

Después de la primera restitución, para los bienes inmuebles que sean nuevamente restituidos, las empresas de operaciones múltiples o ECI deberán constituir provisiones por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del costo en libros de dichos bienes, en el momento de la restitución."

10. Reemplácese la denominación de la subcuenta 1601.02 por la siguiente: "Bienes para capitalización inmobiliaria".
11. Sustitúyase el primer párrafo de la sección "Reconocimiento inicial" y la sección "Provisiones de bienes recibidos en pago y adjudicados" de la descripción de la cuenta 1602 "Bienes Recibidos en Pago y Adjudicados", por lo siguiente:

"Reconocimiento inicial"

En esta cuenta se registra el importe de los bienes muebles e inmuebles, recibidos en pago o adjudicados en compensación de los saldos insolutos de créditos y de derechos y otras acreencias de la empresa, de acuerdo con prescripciones legales y normas de esta Superintendencia.

(...)

Provisiones de bienes recibidos en pago y adjudicados"

Para los bienes recibidos en pago y adjudicados por recuperación de deudas que permanezcan en poder de la empresa, deberá constituirse la provisión establecida en el Reglamento para el Tratamiento de los Bienes Adjudicados y Recuperados."

12. Sustitúyase la denominación de la cuenta 1609 por la siguiente "(Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Activos No Corrientes mantenidos para la Venta)".



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

13. Sustitúyase la descripción de la cuenta 1609 “(Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Activos No Corrientes mantenidos para la Venta)”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registra la provisión constituida por la empresa con el fin de cubrir la desvalorización de los bienes realizables, bienes recibidos en pago y adjudicados y activos no corrientes mantenidos para la venta, ya sea por merma o disminución de precio, por uso, por obsolescencia, por desmedro o por la reducción de su valor de mercado. Incluye la provisión para los bienes realizables y recibidos en pago y adjudicados, de acuerdo con lo establecido por la Ley General y normas complementarias.”

14. Elimínese las cuentas analíticas 1609.01.01, 1609.01.02, 1609.02.01 y 1609.02.02. Los saldos de las cuentas analíticas 1609.01.01 y 1609.02.01 se deben trasladar a las subcuentas 1609.01 y 1609.02 respectivamente.

15. Modifíquese la denominación de las subcuentas contables 1609.01 y 1609.02 por las siguientes:

1609.01	(Provisión para bienes realizables)
1609.02	(Provisión para bienes recibidos en pago y adjudicados)

16. Sustitúyase la dinámica de la cuenta 1609 “(Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Activos No Corrientes mantenidos para la Venta)” por la siguiente:

DINÁMICA

DÉBITOS:

- Por la reversión de las provisiones acumuladas excesivas o indebidas.
- Por la reducción de la provisión acumulada cuando se produce una baja o el bien es transferido para uso de la empresa.
- Por la provisión acumulada cuando se produce la venta de los bienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa vigente.

CRÉDITOS:

- Por la constitución de las provisiones correspondientes al período.

17. Sustitúyase la denominación de la cuenta 1805 por la siguiente “Bienes Recibidos en Arrendamiento Financiero”.

18. Sustitúyase la descripción de la cuenta 1805, ahora denominada “Bienes Recibidos en Arrendamiento Financiero”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registran los bienes recibidos por la empresa en arrendamiento financiero para ser utilizados en el desarrollo de sus actividades.”

19. Elimínense las cuentas analíticas 1805.01.01 y 1805.01.02. El saldo de la cuenta analítica 1805.01.01 se debe trasladar a la subcuenta 1805.01.

20. Modifíquese la denominación de la subcuenta 1805.01 por “Inmuebles recibidos en arrendamiento financiero”.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

21. Sustitúyase la dinámica aplicable a las cuentas: 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806 y 1807, por la siguiente:

DINÁMICA

- DÉBITOS:**
- Por el costo de adquisición y construcción de los bienes.
 - Por las mejoras y gastos capitalizables que representan un mayor valor de los bienes.
 - Por las mejoras y gastos capitalizables en propiedades tomadas en alquiler.
 - Por la contabilización de bienes recibidos en donación, debidamente valuados.

- CRÉDITOS:**
- Por el costo de los bienes retirados del uso.
 - Por el costo de los bienes vendidos o transferidos.
 - Por la transferencia a las cuentas correspondientes por el valor contabilizado al finalizar las obras.

22. Elimínense las cuentas analíticas 1809.05.01 y 1809.05.02. El saldo de la cuenta analítica 1809.05.01 se debe trasladar a la subcuenta 1809.05.
23. Modifíquese la denominación de la subcuenta 1809.05 por “Depreciación acumulada de bienes recibidos en arrendamiento financiero”.
24. Modifíquese la denominación de la cuenta analítica 1809.09.05 por “(Deterioro acumulado de bienes recibidos en arrendamiento financiero)”.
25. Sustitúyase la dinámica de la cuenta 1809 conforme a lo siguiente:

DINÁMICA

- DÉBITOS:**
- Por la reversión de los importes registrados por depreciación y/o deterioro acumulados, cuando se deja fuera de uso el bien, se produce su baja, se vende o se evidencia que el activo previamente deteriorado recupera su valor.
 - Por la reversión de los importes registrados por depreciación y/o deterioro acumulados, cuando se retira un bien tomado en arrendamiento financiero.
 - Por la reversión de los importes registrados por amortización y/o deterioro acumulados, cuando se produce la baja de las mejoras en las propiedades tomadas en alquiler.
 - Por el traslado interno.

- CRÉDITOS:**
- Por el registro contable de la depreciación, amortización y deterioro del valor de los bienes que integran las cuentas de este rubro.

26. Elimínese del rubro 24 “Adeudos y Obligaciones Financieras a Corto Plazo”, la subcuenta siguiente:



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

2403.05 Adeudos por bienes recibidos en capitalización inmobiliaria

27. Sustitúyase 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 y las obligaciones de las ECI por contratos de capitalización inmobiliaria celebrados sobre bienes en construcción. En esta cuenta además se registran, tratándose de empresas que celebren contratos de capitalización inmobiliaria no autorizadas a captar recursos del público, los aportes de los clientes a la capitalización individual y los intereses que se paguen por dichos aportes cuando dicha posibilidad se haya establecido en los contratos.”

28. Sustitúyase la denominación de la subcuenta 2504.10 por lo siguiente:

2504.10 Capitalización individual en contratos de capitalización inmobiliaria

29. Incorpórense las siguientes cuentas analíticas a la subcuenta 2504.10 “Capitalización individual en contratos de capitalización inmobiliaria”:

2504.10.01 Aportes
2504.10.02 Intereses

30. Elimínese del rubro 26 “Adeudos y Obligaciones Financieras a Largo Plazo”, la subcuenta siguiente:

2603.05 Adeudos por bienes recibidos en capitalización inmobiliaria

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

“Comprende las provisiones para créditos indirectos o créditos contingentes y las provisiones por riesgo país, conforme con las disposiciones emitidas por la Superintendencia.”

32. Sustitúyase el primer párrafo de la descripción de la cuenta 2702 “Otras Provisiones”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registran las provisiones para mecanismos de cobertura por fideicomisos, riesgo país y contingencias diversas conforme a las disposiciones emitidas por la Superintendencia.”

33. Elimínese del rubro 27 “Provisiones”, la subcuenta siguiente:

2702.06 Provisiones para desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria

34. Elimínese de la dinámica aplicable a las cuentas 2701 y 2702, el siguiente crédito:

CRÉDITOS:



SUPERINTENDENCIA
DE BANCA, SEGUROS Y AFP
República del Perú

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

35. Sustitúyase la descripción del rubro 29 "Otros Pasivos", por lo siguiente:

"Comprende los ingresos diferidos cuya realización se efectuará en el ejercicio o ejercicios siguientes, las cuentas para registrar operaciones de naturaleza transitoria como sobrantes de caja y operaciones en trámite.

Aquellas cuentas de naturaleza transitoria deben ser objeto de regularización permanente transfiriéndolas a las cuentas pertinentes. Las partidas pendientes de regularización que excedan el plazo de treinta (30) días calendario, sin contar con la justificación correspondiente, deberán reclasificarse.

Para la presentación en el Estado de Situación Financiera, los saldos de las subcuentas 2901.01 Ingresos por Intereses y Comisiones, 2901.02 Ingresos por Intereses y Comisiones Cobrados por Anticipado y 2901.08.01 Utilidad en colocación de bienes adjudicados y recuperados, deben ser deducidos de las cuentas del activo correspondiente."

36. Sustitúyase la descripción del segundo párrafo de la cuenta 3802 (Pérdida Acumulada)", por lo siguiente:

"Los resultados no realizados por activos financieros, así como la participación en Otro Resultado Integral de las inversiones en subsidiarias y asociadas, se registran en las subcuentas que se detallan, según corresponda, no obstante, para efectos de presentación deben ser presentados en forma discriminada de los resultados acumulados."

37. Elimínese del rubro 38 "Resultados Acumulados", la subcuenta siguiente, así como su descripción:

3802.03 Provisión por desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria

38. Sustitúyase la dinámica de las cuentas 3801 y 3802, por la siguiente:

"DINÁMICA"

- | | |
|-----------|---|
| DÉBITOS: | - Por la aplicación de las utilidades acumuladas. |
| | - Por las pérdidas del ejercicio anterior transferidas en el ejercicio. |
| CRÉDITOS: | - Por las utilidades del ejercicio anterior transferidas en el ejercicio. |
| | - Por la reducción de la pérdida acumulada." |

39. Sustitúyase la denominación del rubro 43 por la siguiente: "Provisiones para Desvalorización, Provisiones para Incobrabilidad y Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta".

40. Sustitúyase la descripción del rubro 43, ahora denominado "Provisiones para Desvalorización, Provisiones para Incobrabilidad y Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta", por lo siguiente:



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

“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, y activos no corrientes mantenidos para la venta, así como provisiones por riesgo país y contingencias.”

41. Sustitúyase la denominación de la cuenta 4304 por la siguiente: “Provisiones de Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta”.

42. Sustitúyase la descripción de la cuenta 4304, ahora denominado “Provisiones de Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registran los cargos para provisiones por desvalorización de bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados, así como por los activos no corrientes mantenidos para la venta.”

43. Elimínense las cuentas analíticas y subcuenta analítica siguientes:

4304.01.02	Depreciación para bienes realizables
4304.02.01.02	Bienes adjudicados y recibidos en pago – capitalización inmobiliaria
4304.02.02	Depreciación para bienes recibidos en pago y adjudicados

44. Cambiar la denominación de las subcuentas contables 4304.01 y 4304.02 por las siguientes:

4304.01	Provisión para bienes realizables
4304.02	Provisión para bienes recibidos en pago y adjudicados

45. Sustitúyase el primer párrafo de la descripción de la cuenta 4305 “Provisiones para Contingencias y Otras”, por lo siguiente:

“En esta cuenta se registran los gastos por provisiones para créditos indirectos o créditos contingentes y las provisiones por riesgo país, conforme con las disposiciones emitidas por la Superintendencia.”

46. Elimínese del rubro 44 “Depreciación, Amortización y Deterioro”, la subcuenta siguiente:

4401.06	Depreciación de bienes recibidos en capitalización inmobiliaria
---------	---

47. Sustitúyase la denominación de la subcuenta 4404.05 por la siguiente: “Deterioro de valor de bienes recibidos en arrendamiento financiero”.

48. Elimínese en la dinámica aplicable a las cuentas 4401, 4403, 4404 y 4405, el siguiente crédito:

DINÁMICA

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

49. Elimínense del rubro 51 “Ingresos Financieros”, las cuentas analíticas y subcuentas analíticas siguientes:



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

5104.01.02.07	Capitalización inmobiliaria
5104.01.07.07	Capitalización inmobiliaria
5104.01.08.07	Capitalización inmobiliaria
5104.01.10.07	Capitalización inmobiliaria
5104.01.11.07	Capitalización inmobiliaria
5104.01.12.07	Capitalización inmobiliaria
5104.01.13.07	Capitalización inmobiliaria

50. Sustitúyase la denominación de la subcuenta 5302.05 del rubro 53 "Reversión de Pérdidas por Deterioro y Recuperación de Deterioro de Inmuebles, Mobiliario y Equipo, e Intangibles", por la siguiente:

5302.05 Bienes recibidos en arrendamiento financiero

51. Sustitúyase el último párrafo de la descripción de la cuenta 8404 "Garantías Recibidas por Operaciones de Crédito", por lo siguiente:

"De otro lado, para efectos de provisiones, los créditos bajo la modalidad de arrendamiento financiero y en capitalización inmobiliaria serán considerados como créditos con garantías, debiéndose tomar la calidad de los bienes otorgados en arrendamiento financiero y en capitalización inmobiliaria, así como la valuación de estos conforme con lo establecido en el numeral 3 del Capítulo IV del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones."

52. Elimínese del rubro 84 "Provisiones", la subcuenta siguiente:

8409.12 Capitalización individual de clientes en contratos de capitalización inmobiliaria

53. Elimínese de la dinámica aplicable a la cuenta 8409 "Otras Cuentas de Control Acreedoras", los siguientes débitos:

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.

54. Elimínese de la dinámica aplicable a la cuenta 8409 "Otras Cuentas de Control Acreedoras", el siguiente crédito:

CRÉDITOS:

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

- II. Modifíquese el Capítulo V "Información Complementaria del Manual de Contabilidad", de acuerdo con lo siguiente:



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

1. En el Anexo N° 2 “Créditos Directos según Tipo de Garantía”, sustituir la denominación de la columna “Créditos de Arrendamiento Financiero” por “Créditos de Arrendamiento Financiero y Capitalización Inmobiliaria”.
2. Sustitúyase la denominación, el formato y las notas del Anexo N° 4-A por la denominación, el formato y las notas que se adjuntan.
3. Sustitúyase la denominación, el formato y las notas del Anexo N° 4-B por la denominación, el formato y las notas que se adjuntan.
4. Modifíquese el Anexo 5 “Informe de Clasificación de Deudores y Provisiones”, conforme a lo siguiente:
 - a) Elimínese del formato toda referencia a la subcuenta 2901.04.
 - b) Sustitúyase el primer párrafo de las notas metodológicas del Anexo N° 5 y sus Anexos Complementarios, por lo siguiente:

“Para la elaboración de los Anexos N° 5, 5-A, 5-B, 5-C, 5-C’ y 5-D se incluirá la información correspondiente al monto del capital de los créditos directos, así como los créditos indirectos, excluyéndose los intereses y comisiones devengados de créditos vigentes, los intereses y comisiones cobrados por anticipado, los ingresos y comisiones diferidos producto de la refinanciación y reestructuración de créditos y la utilidad en la venta financiada de bienes adjudicados y recuperados, según corresponda.”
5. Modifíquese el “Listado de Cuentas Contables consideradas en el RCD”, de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Elimínese las cuentas analíticas y subcuentas analíticas señaladas en el numeral 1 de la sección I del presente Anexo.
 - b) Incorpórese las subcuentas y cuentas analíticas de la cuenta 1505 “Cuentas por cobrar por pagos efectuados por cuenta de terceros”.
 - c) Sustitúyase la denominación de la subcuenta 1601.02 por “Bienes para capitalización inmobiliaria”.
 - d) Sustitúyase la denominación de la cuenta 1609 por “(Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Activos No Corrientes mantenidos para la Venta)”.
6. Elimínense el Anexo N° 25 “Bienes para colocación, recibidos en pago, adjudicados y restituidos” y el Anexo N° 26 “Bienes colocados en capitalización inmobiliaria”.
7. Modifíquese el Reporte N° 3 “Patrimonio Efectivo” de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Sustitúyase el segundo párrafo de los comentarios del “Numeral 3 del Literal A del artículo 184°” de la sección A “Patrimonio Efectivo de Nivel 1”, por lo siguiente:



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

“Parte correspondiente teniendo en cuenta el cumplimiento de los requisitos señalados en la normatividad vigente, así como el límite contemplado en el último párrafo del literal A del artículo 184° de la Ley General”.

- b) Sustitúyase el segundo párrafo de los comentarios del primer “Numeral 2 del Literal B del artículo 184°” de la sección B1 “Patrimonio Efectivo de Nivel 2”, por lo siguiente:
“Parte correspondiente teniendo en cuenta el cumplimiento de los requisitos señalados en la normatividad vigente, así como el límite contemplado en el numeral 1 del artículo 185° de la Ley General”.
 - c) Sustitúyase los párrafos 1 y 3 de los comentarios del segundo “Numeral 2 del Literal B del artículo 184°” de la sección B1 “Patrimonio Efectivo de Nivel 2”, por lo siguiente:
“Estos instrumentos se incluyen en el cómputo del límite contemplado en el numeral 2 del artículo 185° de la Ley General. El exceso sobre dicho límite no será computado en el patrimonio efectivo de las empresas.
(...)
Parte correspondiente teniendo en cuenta el cumplimiento de los requisitos señalados en la normatividad vigente, así como los límites contemplados en los numerales 1 y 2 del artículo 185° de la Ley General”.
 - d) Sustitúyase los párrafos 1 y 3 de los comentarios del “Último párrafo del Literal B del artículo 184°” de la sección B2 “Patrimonio Efectivo de Nivel 3”, por lo siguiente:
“Estos instrumentos se incluyen en el cómputo del límite contemplado en el numeral 3 del artículo 185° de la Ley General. El exceso sobre el límite antes señalado no será considerado en el cómputo del patrimonio efectivo.
(...)
Parte correspondiente teniendo en cuenta el cumplimiento de los requisitos señalados en la normatividad vigente, así como los límites contemplados en los numerales 1 y 3 del artículo 185° de la Ley General”.
- 8. Eliminar en el Reporte N° 34 “Patrimonio Efectivo Ajustado - Activos y Contingentes Ponderados por Riesgo Totales Ajustados” la referencia a la subcuenta 3802.03 “(Provisión por desvalorización de bienes colocados en capitalización inmobiliaria)”.
 - 9. Sustitúyase el formato y las notas del Reporte N° 14 “Créditos Según Días de Incumplimiento” por el formato y las notas que se adjuntan.