



Lima, 17 de octubre de 2019

***Resolución S. B. S.***  
***N° 4838-2019***

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

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa, se estableció el marco normativo para el uso de la hipoteca inversa como un medio que permite que las personas complementen sus ingresos económicos mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria, cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito, salvo que se hayan designado beneficiarios, en cuyo caso será exigible al fallecimiento de estos últimos;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 202-2018-EF, modificado mediante el Decreto Supremo N° 243-2019-EF, se aprobó el Reglamento de la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, el cual norma principalmente aspectos referidos a los beneficiarios del contrato, la tasación y las responsabilidades sobre el inmueble, el prepago del crédito, el contrato de renta vitalicia, el vencimiento anticipado del contrato, la ejecución judicial y extrajudicial, entre otros;

Que, el numeral 5 del artículo 221 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 normas modificatorias, en adelante Ley General, faculta a las empresas del sistema financiero a conceder créditos hipotecarios y el numeral 5-A las faculta a conceder créditos en la modalidad de hipoteca inversa; y con relación a los créditos antes mencionados, las empresas pueden emitir títulos valores e instrumentos hipotecarios tanto en moneda nacional como extranjera;

Que, la Ley que Regula la Hipoteca Inversa señala que las empresas de operaciones múltiples, las empresas de seguros y las empresas administradoras hipotecarias son entidades autorizadas a otorgar créditos en la modalidad de hipoteca inversa;

Que, mediante una hipoteca tradicional, una persona obtiene un crédito para la adquisición, construcción o remodelación de una vivienda, el cual se repaga de acuerdo con el cronograma acordado con la entidad que otorgó dicho crédito; por otra parte, mediante una hipoteca inversa, una persona, propietaria de un inmueble, obtiene un financiamiento con garantía de dicho inmueble. El reembolso del crédito de hipoteca inversa es exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del titular o titulares, o del último de los beneficiarios, de ser el caso;

Que, las empresas que realizan operaciones de hipoteca inversa deben gestionar los riesgos provenientes de la fluctuación del valor del inmueble, la longevidad de los titulares y beneficiarios y de las acciones de recuperación del inmueble. Asimismo, las empresas deben llevar a cabo una adecuada gestión de activos y pasivos para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las operaciones de hipoteca inversa;



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Que, el contrato de hipoteca inversa permite que se utilicen bienes inmuebles como garantía crediticia para generar mayores ingresos, constituyéndose en una alternativa para la población que cuenta con este tipo de activos;

Que, en tal sentido, adicionalmente a lo normado por el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 202-2018-EF y dada la naturaleza particular de la hipoteca inversa, resulta necesario que la Superintendencia establezca disposiciones relativas al registro contable, la gestión de conducta de mercado y requerimientos prudenciales, tales como la clasificación del deudor, cálculo de provisiones, requerimientos de patrimonio efectivo, entre otros;

Que, adicionalmente, con la finalidad de promover una mayor transparencia y mejor administración del riesgo crediticio, resulta necesario establecer los procedimientos para el adecuado registro de la información crediticia reportada por las empresas en el reporte de Rectificaciones de Información Crediticia Complementaria (RIC);

Que, a efectos de recoger las opiniones de los usuarios y del público en general respecto de la propuesta de norma, se dispuso la prepublicación del proyecto de resolución sobre la materia en el portal electrónico de la Superintendencia, al amparo de lo dispuesto en la Trigésima Segunda disposición final y complementaria de la Ley General y el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;

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

En uso de las atribuciones conferidas por los numerales 7, 8, 9 y 13 del artículo 349 de la Ley General;

## RESUELVE:

**Artículo Primero.-** Aprobar el Reglamento de la Hipoteca Inversa, según se indica a continuación:

### “REGLAMENTO DE LA HIPOTECA INVERSA

#### CAPÍTULO I DE LOS ASPECTOS GENERALES

##### **Artículo 1.- Alcance**

El presente Reglamento es de aplicación a las empresas comprendidas en los literales A y D del artículo 16 de la Ley General, así como a las empresas administradoras hipotecarias, las cuales se encuentran autorizadas a realizar operaciones de hipoteca inversa de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

##### **Artículo 2.- Definiciones**

Para efectos del presente Reglamento se deben considerar las siguientes definiciones:

1. Circular de Categorías y Denominaciones de Comisiones: Circular N° B-2213-2013, CR-269-2013, EAH-17-2013, CM-401-2013 y F-553-2013, respecto a las Categorías y Denominaciones de Comisiones.



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

2. Circular sobre procedimientos para la aprobación y/o registro de cláusulas generales de contratación y modelos de póliza: Circular N° B-2232-2016, F-572-2016, CM-420-2016, CR-288-2016, EAH-21-2016, EDPYME-152-2016, EEDE-12-2016 y S-662-2016, respecto a los procedimientos para la aprobación y/o registro de cláusulas generales de contratación y modelos de póliza.
3. Empresa: Entidad autorizada a realizar operaciones de hipoteca inversa de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.
4. Hipoteca Inversa (en adelante HI): Se refiere a la operación en la que una empresa otorga un crédito (en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas) a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble o a los beneficiarios designados por este, contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares o del último de los beneficiarios, de ser el caso. La operación de HI puede incluir la opción de contratar una renta vitalicia u otro producto de renta.
5. Ley de HI: Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.
6. 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.
7. Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero: Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017 y modificatorias.
8. Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema de Seguros: Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema de Seguros, aprobado por Resolución SBS N° 4143-2019.
9. Reglamento de Inversiones: Reglamento de Inversiones de las Empresas de Seguros, aprobado por resolución SBS N° 1041-2016 y modificatorias.
10. Reglamento de la Ley de HI: Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa, aprobado por Decreto Supremo N° 202-2018-EF.
11. Reglamento del Registro: Reglamento del Registro de Intermediarios y Auxiliares de Seguros, Empresas de Reaseguros del Exterior y Actividades de Seguros Transfronterizas, aprobado por Resolución SBS N° 808-2019.
12. Reglamento de Requerimientos Patrimoniales: Reglamento de Requerimientos Patrimoniales de las Empresas de Seguros y Reaseguros, aprobado por Resolución SBS N° 1124-2006 y modificatorias.
13. Reglamento de Supervisión y Control: Reglamento de Supervisión y Control de los Corredores y Auxiliares de Seguros, aprobado por Resolución SBS N° 809-2019.
14. Reglamento para la Evaluación del Deudor: Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por Resolución SBS N° 11356-2008 y modificatorias.
15. Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
16. Valor estimado de liquidación del crédito: Estimación que la empresa realiza al inicio del contrato, mediante la cual se proyecta el valor del crédito (capital más intereses devengados) hasta la fecha en que se espera el fallecimiento del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble o del último de los beneficiarios, de ser el caso.
17. Valor neto de realización: valor que se determina de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del Capítulo IV del Reglamento para la Evaluación del Deudor.

### **Artículo 3.- Lineamientos sobre el valor estimado de liquidación del crédito**

A efectos de calcular el valor estimado de liquidación del crédito, se deben considerar, entre otros elementos, los siguientes:



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

1. Valor del inmueble que garantiza la operación.
2. Tasa de interés aplicable a la operación.
3. Plazo estimado de la operación a través del uso de tablas de mortalidad o de supervivencia, las cuales deben incluir expectativas de variaciones futuras de las tasas de mortalidad, es decir, factores de mejora de mortalidad.
4. Probabilidad de cancelación o de prepago anticipado del crédito.
5. Estructura de los desembolsos (en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas).

## CAPÍTULO II DEL SISTEMA FINANCIERO

### **Artículo 4.- Tipo de crédito**

Los créditos de HI son considerados como créditos hipotecarios para vivienda para efectos de la normativa vigente, con las precisiones que se señalan en los siguientes artículos. En caso de presentarse el vencimiento anticipado o la resolución del contrato de HI, dichos créditos se reclasifican contablemente de “créditos de hipoteca inversa” a “préstamos hipotecarios”. Asimismo, debe efectuarse la citada reclasificación contable cuando los herederos pactan con la empresa el repago del crédito luego del fallecimiento del titular o del último de sus beneficiarios, cuando corresponda.

### **Artículo 5.- Provisiones por riesgo de crédito y clasificación del deudor**

5.1 Mientras no se produzca el vencimiento anticipado o la resolución del contrato, el crédito de HI solo está sujeto a la constitución de provisiones genéricas, sin tomar en consideración los atrasos que pueda tener el deudor en otros créditos otorgados por la misma empresa ni la clasificación del deudor asignada por otras empresas. Asimismo, el crédito de HI no se considera para determinar el nivel de endeudamiento total en el sistema financiero ni para efectos de determinar la clasificación del deudor. Por tanto, el crédito de HI no se toma en consideración en el procedimiento de alineamiento a que se refiere el Reglamento para la Evaluación del Deudor.

5.2 De producirse el vencimiento anticipado de la operación de HI, conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Ley de HI y el artículo 9 del Reglamento de la Ley de HI, se aplica en su integridad el Reglamento para la Evaluación del Deudor. Por tanto, aplica el procedimiento de alineamiento y el procedimiento de arrastre a la peor clasificación, cuando el deudor tenga más de un crédito en la empresa.

5.3 De producirse la resolución del contrato de HI conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de HI y el artículo 10 del Reglamento de la Ley de HI, se aplica en su integridad el Reglamento para la Evaluación del Deudor, conforme se señala en el párrafo 5.2. Para determinar la clasificación del deudor se toma en consideración el grado de cumplimiento del cronograma de pagos pactado del monto a reembolsar.

5.4 Al crédito hipotecario que se origina cuando los herederos pactan con la empresa el repago del crédito luego del fallecimiento del titular o del último de sus beneficiarios, se le aplica en su integridad el Reglamento para la Evaluación del Deudor.

### **Artículo 6.- Provisiones por desvalorización del inmueble y provisiones por bienes adjudicados**

6.1 La empresa debe constituir provisiones por desvalorización en caso el valor neto de realización del inmueble que garantiza la operación de HI se encuentre por debajo del valor estimado de liquidación del crédito o del valor neto en libros del crédito (capital más intereses devengados menos provisiones constituidas), el que resulte mayor, por un monto equivalente al exceso del valor estimado de



## **SUPERINTENDENCIA**

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

liquidación del crédito o del valor neto en libros del crédito sobre el valor neto de realización del inmueble. El inmueble que garantiza la operación de HI debe ser valorizado conforme a lo establecido en el Reglamento para la Evaluación del Deudor y, por lo menos, cada cinco (5) años debe realizarse una valuación por un perito debidamente inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de esta Superintendencia. Asimismo, la empresa debe valorizar el inmueble cuando la Superintendencia lo ordene por razones prudenciales. De otro lado, en caso el valor neto de realización del inmueble resulte mayor al valor estimado de liquidación del crédito o al valor neto en libros del crédito, la empresa no puede reconocer el mayor valor.

6.2 La constitución de provisiones por desvalorización no debe ocasionar que el valor neto en libros del crédito de HI sea negativo.

6.3 La adjudicación de inmuebles objeto de operaciones de HI está sujeta a las provisiones que se señalan en el Reglamento para el Tratamiento de los Bienes Adjudicados y Recuperados y sus Provisiones, aprobado por Resolución SBS N° 1535-2005 y modificatorias.

### **Artículo 7.- Requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito**

El crédito de HI está sujeto al requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito, de conformidad con lo señalado en el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito, aprobado por Resolución SBS N° 14354-2009 y modificatorias. Asimismo, el crédito de HI está sujeto al requerimiento de patrimonio efectivo adicional por ciclo económico, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo Adicional, aprobado por Resolución SBS N° 8425-2011 y modificatorias.

## **CAPÍTULO III DEL SISTEMA DE SEGUROS**

### **Artículo 8.- Modalidades de participación de una empresa de seguros dentro de una HI**

8.1 Las empresas de seguros pueden participar de forma directa y/o complementaria dentro de una operación de HI, bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Crédito desembolsado en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas.
2. Renta vitalicia u otro producto de renta, cuando otra empresa otorga el crédito.
3. Crédito y renta vitalicia u otro producto de renta otorgados por la misma empresa de seguros.

8.2 El crédito de HI y el seguro de renta vitalicia u otro producto de renta asociado a la HI son productos de características particulares que deben ser administrados de manera independiente durante todo su ciclo de vida.

## **SUBCAPÍTULO I CRÉDITO DESEMBOLSADO**

### **Artículo 9.- Descripción de la operación bajo la modalidad de crédito**

Las empresas de seguros participan de forma directa al otorgar un crédito, el cual puede ser desembolsado en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas. Las operaciones de HI bajo la modalidad de crédito reciben un tratamiento similar a las operaciones sujetas a riesgo de crédito a que se refiere el artículo 304 de la Ley General.

### **Artículo 10.- Tratamiento contable**

Las operaciones de HI bajo la modalidad de crédito se deben tratar de manera similar a las operaciones de crédito de las empresas del sistema financiero. Los desembolsos se deben registrar



## **SUPERINTENDENCIA**

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

como una cuenta por cobrar y, en caso corresponda, la porción de crédito no desembolsado se registra en cuentas contingentes. Asimismo, los intereses devengados también deben ser registrados como parte de dicha cuenta por cobrar y su contrapartida se debe registrar en una cuenta de ingresos, salvo que corresponda la suspensión de ingresos, conforme a la normatividad vigente. Las provisiones se registran como gastos y su contrapartida es una cuenta correctora de la cuenta por cobrar.

### **Artículo 11.- Provisiones por riesgo de crédito y por desvalorización del inmueble**

Las empresas deben constituir las provisiones por riesgo de crédito de conformidad con lo señalado en el artículo 5 del presente Reglamento. Asimismo, cuando corresponda, las empresas deben constituir las provisiones por desvalorización del inmueble, de conformidad con lo señalado en el artículo 6 del presente Reglamento.

### **Artículo 12.- Requerimiento de patrimonio efectivo**

La HI es una operación sujeta al requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito y al requerimiento de patrimonio efectivo adicional por ciclo económico, establecidos en el Reglamento de Requerimientos Patrimoniales. Asimismo, debe tomarse en consideración lo señalado en el artículo 7 del presente Reglamento.

### **Artículo 13.- Respaldo de obligaciones técnicas**

Las cuentas por cobrar de operaciones de HI, netas de provisiones (genéricas, específicas y por desvalorización del inmueble), respaldan las obligaciones técnicas de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Inversiones.

### **Artículo 14.- Límites de operaciones**

Las cuentas por cobrar de HI están sujetas a los límites señalados en el Reglamento de Inversiones.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **RENTA VITALICIA U OTRO PRODUCTO DE RENTA CUANDO OTRA EMPRESA OTORGA EL CRÉDITO**

### **Artículo 15.- Descripción de la operación bajo la modalidad de renta vitalicia u otro producto de renta**

15.1 Las empresas de seguros participan de forma complementaria en una operación de HI cuando, a partir de un crédito desembolsado por otra empresa, se destina una parte o el total del crédito a la contratación de un seguro de renta vitalicia u otro producto de renta.

15.2 El cliente puede pactar con la empresa la contratación del seguro de renta vitalicia u otro producto de renta en un momento posterior a la contratación del crédito de HI, debiendo estar dicha posibilidad incluida dentro del contrato de HI.

### **Artículo 16.- Tratamiento**

El seguro de renta vitalicia u otro producto de renta reciben el tratamiento de otros productos de rentas particulares (vitalicias o temporales). La póliza ofrecida por la empresa de seguros debe corresponder a un seguro de renta con prima única y debe encontrarse incorporada en el Registro de Modelos de Pólizas de Seguro. Las empresas de seguros deben constituir las reservas matemáticas correspondientes.



**SUPERINTENDENCIA**

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

**SUBCAPÍTULO III**  
**CRÉDITO Y RENTA VITALICIA U OTRO PRODUCTO DE RENTA OTORGADOS POR LA MISMA**  
**EMPRESA DE SEGUROS**

**Artículo 17.- Descripción de la operación bajo la modalidad de crédito y renta vitalicia u otro producto de renta**

17.1 Una empresa de seguros participa de forma directa y complementaria en una operación de HI cuando:

1. Otorga un crédito en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas; y,
2. Se destina una parte o el total del crédito desembolsado a la contratación de un seguro de renta vitalicia u otro producto de renta. Esta contratación implica que el titular o titulares reciban en efectivo un valor equivalente al capital del crédito desembolsado, menos el valor destinado a contratar la renta vitalicia o el producto de renta.

17.2 El valor de las cuentas por cobrar por la operación de HI corresponde a la suma de los montos desembolsados (en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas), incluidos los intereses devengados, menos las provisiones correspondientes. El tratamiento de estas cuentas por cobrar es independiente al pago de rentas que se realice en el futuro sobre la base de la operación descrita en el numeral 2 del párrafo anterior.

**Artículo 18.- Disposiciones aplicables**

El crédito otorgado recibe el tratamiento señalado en el Subcapítulo I del Capítulo III del presente Reglamento, mientras que la renta vitalicia u otro producto de renta recibe el tratamiento señalado en el Subcapítulo II del Capítulo III del presente Reglamento.

**CAPÍTULO IV**  
**DE LOS ASESORES**

**Artículo 19.- Asesores**

Los corredores de seguros de personas con inscripción hábil en el Registro de Intermediarios y Auxiliares de Seguros, Empresas de Reaseguros del Exterior y Actividades de Seguros Transfronterizas, el cual está a cargo de la Superintendencia, se encuentran habilitados para brindar el servicio de asesoramiento señalado en el artículo 9 de la Ley de HI.

**Artículo 20.- Condiciones aplicables al servicio de asesoramiento**

20.1 Los asesores deben tener conocimiento, como mínimo, del marco normativo aplicable a las operaciones de HI en sus diversas modalidades. Para ello, deben estar adecuadamente capacitados y el sustento de dichas capacitaciones debe encontrarse a disposición de la Superintendencia.

20.2 En la etapa previa a la contratación del servicio de asesoramiento, los asesores deben presentar al potencial cliente una declaración de intereses, la cual debe contener toda la información necesaria para que tome una decisión informada, en concordancia con las disposiciones del Reglamento de Supervisión y Control.

20.3 Los asesores deben brindar sus servicios de asesoramiento de forma objetiva, sin inducir al potencial cliente hacia la toma de una decisión en una dirección en particular. Los asesores pueden realizar recomendaciones en base a las características, necesidades y objetivos que el potencial cliente haya comunicado previamente. El sustento de dichas recomendaciones debe estar documentado y a disposición del cliente.



## **SUPERINTENDENCIA**

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

20.4 El servicio de asesoramiento debe brindarse en los términos descritos en el artículo 9 de la Ley de HI e incluir toda la información necesaria respecto del crédito de HI, como son las características, los riesgos y las condiciones aplicables, con el fin de que los potenciales clientes puedan tomar decisiones informadas. Por tanto, se debe informar a los potenciales clientes, como mínimo, lo siguiente:

1. Alcances de la inclusión o no de beneficiarios en el contrato de crédito de HI, así como las responsabilidades de los herederos y/o legatarios producto de este contrato. La designación de los herederos y/o legatarios en el contrato no afecta los derechos que legalmente corresponden a otros herederos no designados en este.
2. Ventajas y desventajas de cada tipo de producto de forma objetiva. Los asesores deben explicar los beneficios y costos derivados de la contratación de un producto de renta vitalicia u otro producto de renta sobre un crédito de HI.
3. Cargos aplicables antes y durante la contratación del crédito.
4. Información sobre las características del crédito de HI, utilizando simulaciones que permitan comprender el cálculo de intereses y la aplicación de cargos pactados. Asimismo, se debe informar sobre la manera en que se determina el monto total a pagar del crédito de HI.
5. Obligaciones a cargo del cliente respecto del inmueble dado en garantía.
6. Causales de vencimiento anticipado y de resolución contractual.
7. Procedimiento de reembolso a cargo del cliente por incumplimiento de la empresa, conforme a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de la Ley de HI.
8. Otra información que la Superintendencia determine mediante oficio múltiple.

20.5 Culminado el servicio de asesoramiento, el asesor debe emitir una constancia al solicitante, que le permita acreditar de manera fehaciente ante la empresa que ha recibido el servicio en los términos descritos en el artículo 9 de la Ley de HI.

### **CAPÍTULO V GESTIÓN DE CONDUCTA DE MERCADO**

#### **Artículo 21.- Normas aplicables y obligaciones de las empresas**

21.1 Los créditos de HI otorgados por las empresas autorizadas se rigen por las disposiciones del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema de Seguros y la Circular de Categorías y Denominaciones de Comisiones, entre otras que emita la Superintendencia sobre la materia, en lo que corresponda.

21.2 El servicio de asesoramiento no exime a las empresas de cumplir con la obligación de brindar a los usuarios toda la información pertinente que estos soliciten de manera previa y durante la celebración del contrato, así como en el periodo en que este se encuentre vigente.

21.3 En el caso del asesoramiento relacionado a los productos de HI, las empresas deben proporcionar a los usuarios una lista de al menos tres (3) asesores registrados en la Superintendencia.

21.4 Cuando se contrate una renta vitalicia u otro producto de renta, la póliza debe contemplar el derecho de arrepentimiento del cliente, según corresponda a lo establecido en la normativa vigente.

21.5 Cuando se contrate una renta vitalicia u otro producto de renta conjuntamente con el crédito de HI, las empresas deben contar con la autorización expresa del contratante. La constancia de esta autorización debe encontrarse a disposición de la Superintendencia.





## **SUPERINTENDENCIA**

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

### **Artículo 22.- Cargos de responsabilidad del cliente**

22.1 En los créditos de HI, los gastos de responsabilidad del cliente vinculados a la constitución, liberación y ejecución de la garantía del inmueble durante la vigencia del contrato no deben involucrar servicios esenciales y/o inherentes según los criterios establecidos en el artículo 17 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero.

22.2 Tratándose de productos de seguros vinculados a los créditos de HI, no pueden establecerse cargos adicionales al importe de la prima comercial que estén relacionados con la cobertura materia del contrato, según lo informado y pactado.

22.3 La empresa debe otorgar a los usuarios la posibilidad de elegir o no el financiamiento de los cargos por servicios previamente pactados e incorporarlos al saldo deudor, para lo cual se debe guardar constancia de la decisión del usuario.

### **Artículo 23.- Aspectos aplicables a la contratación**

23.1 Las empresas que ofrecen créditos de HI deben someter a aprobación administrativa previa de la Superintendencia, las cláusulas generales de contratación que regulan las características del producto, así como los derechos y las obligaciones de las partes, de conformidad con el procedimiento de aprobación para productos y servicios financieros establecido en el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero y en la Circular sobre procedimientos para la aprobación y/o registro de cláusulas generales de contratación y modelos de póliza.

23.2 El contrato de crédito de HI debe contener los aspectos señalados en el Reglamento de la Ley de HI, así como la siguiente información:

1. Modalidades de desembolso del crédito.
2. Procedimiento para efectuar pagos anticipados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento.
3. Canal o canales puestos a disposición del usuario para comunicar el fallecimiento del titular del crédito de HI.
4. Procedimiento de entrega de saldos a favor de los herederos y/o legatarios, como resultado del proceso de liquidación del crédito vía adjudicación del inmueble por parte de la empresa.
5. Procedimiento para la liquidación del crédito y plazo para su cancelación de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Reglamento de la Ley de HI.
6. Otra que determine la Superintendencia.

23.3 Cuando se haya pactado que el desembolso del crédito de HI se realice mediante abonos o disposiciones periódicas, las empresas deben entregar un documento con un cronograma de abonos que contenga, como mínimo, el número de abonos a realizar al cliente, su periodicidad y fechas, así como la cantidad total a desembolsar, la cual debe ser igual a la suma de todos los abonos periódicos.

### **Artículo 24.- Pagos anticipados**

24.1 El pago por un monto equivalente al total de la obligación y, en general, las amortizaciones de montos menores al exigible, realizados antes de la fecha en que el reembolso del crédito sea exigible, se aplican como pagos anticipados totales o parciales, respectivamente, generando la reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales al día de pago, sin que resulten aplicables penalidades o cobros de naturaleza similar.

24.2 En caso el crédito de HI hubiese sido contratado conjuntamente con un seguro de renta vitalicia u otro producto de renta, la cancelación anticipada del primero a causa de un pago anticipado total, no conlleva la resolución del contrato de seguro.



## **SUPERINTENDENCIA**

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

### **Artículo 25.- Medios de comunicación**

Las empresas deben pactar con los clientes los medios de comunicación más idóneos para cumplir con los avisos y las notificaciones establecidos en el Reglamento de la Ley de HI, empleando para ello medios de comunicación directos, físicos o electrónicos, que permitan dejar constancia de la referida comunicación.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

#### **Única.- Conceptos excluidos de masa**

La exclusión a que se refiere el numeral 6 del artículo 118 de la Ley General está referida a las operaciones de HI y a los títulos valores e instrumentos hipotecarios señalados en el numeral 5-A del artículo 221 de la Ley General que sirvieron para financiarlas. La Superintendencia procura, para estos fines, que exista la menor diferencia absoluta entre los valores contables de los activos y pasivos antes señalados, para transferirlos a otra empresa del sistema financiero o de seguros.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

#### **Única.- Aplicación del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema de Seguros**

El Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema de Seguros y el Reglamento de Transparencia de Información y Contratación de Seguros, aprobado por la Resolución SBS N° 3199-2013 y modificatorias, se aplican conforme a sus vigencias indicadas en el artículo sexto de la Resolución SBS N° 4143-2019.”

**Artículo Segundo.-** Modificar el Capítulo III “Catálogo de Cuentas”, el Capítulo IV “Descripción y Dinámica de Cuentas” y el Capítulo V “Información Complementaria” del Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 895-98 y normas modificatorias, en los siguientes términos:

1. Sustituir el primer párrafo de la descripción del rubro 14 “Créditos” de conformidad con el siguiente texto:  
“Comprende los financiamientos que, bajo cualquier modalidad, las empresas del sistema financiero otorguen a sus clientes, originando a cargo de estos la obligación de entregar una suma de dinero determinada, en uno o varios actos comprendiendo, inclusive, las obligaciones derivadas de refinanciamientos y reestructuraciones de créditos o deudas existentes. Asimismo, comprende los créditos de hipoteca inversa, de conformidad con la normatividad sobre la materia.”
2. Incorporar en la descripción del rubro 14 “Créditos”, en el acápite “Clasificación”, en el numeral 2.3 “Créditos hipotecarios para vivienda”, el siguiente texto:  
“Los créditos de hipoteca inversa, de conformidad con la normatividad sobre la materia, se clasificarán como Créditos hipotecarios para vivienda.”
3. Sustituir el primer párrafo de la descripción de la subcuenta 1401.04 “Créditos hipotecarios para vivienda” de conformidad con el siguiente texto:  
“Registra los créditos hipotecarios para vivienda de conformidad con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones. Asimismo, se registran los créditos de hipoteca inversa.”



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

4. Incorporar la siguiente cuenta analítica en la subcuenta 1401.04 "Créditos hipotecarios para vivienda", así como su descripción, de acuerdo con el siguiente texto:

"1401.04.26 Créditos otorgados bajo la modalidad de Hipoteca Inversa

Registra la operación en la que una entidad autorizada otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble o a los beneficiarios designados por este, contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares, o de los beneficiarios, en caso así se haya pactado."

5. Sustituir el primer párrafo de la descripción de la cuenta 1409 "Provisiones para créditos" de conformidad con el siguiente texto:

"En esta cuenta se registran las provisiones genéricas y específicas por créditos directos conforme con las disposiciones emitidas en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones. Incluye las provisiones por créditos de hipoteca inversa, de conformidad con la normatividad sobre la materia. Asimismo, cuando corresponda, se registrarán las provisiones por riesgo cambiario crediticio, las provisiones genéricas adicionales referidas a la administración inadecuada del riesgo de sobreendeudamiento, así como las provisiones por desvalorización del inmueble que garantizan una hipoteca inversa, de conformidad con las disposiciones emitidas por esta Superintendencia."

6. Incorporar la siguiente cuenta analítica en la subcuenta 1409.04 "Provisión para créditos hipotecarios para vivienda", así como su descripción, de acuerdo a lo siguiente:

"1409.04.06 Provisión por desvalorización del inmueble que garantiza una hipoteca inversa

Registra las provisiones que se constituyen de conformidad con lo señalado en el Reglamento de la Hipoteca Inversa."

7. Sustituir el primer párrafo de la descripción de la cuenta 4302 "Provisiones para incobrabilidad de créditos" de conformidad con el siguiente texto:

"En esta cuenta se registran los gastos por las provisiones genéricas y específicas por créditos directos conforme con las disposiciones emitidas en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones. Incluye las provisiones por créditos de hipoteca inversa, de conformidad con la normatividad sobre la materia. Asimismo, se registran las provisiones por riesgo cambiario crediticio y las provisiones genéricas adicionales referidas a la administración inadecuada del riesgo de sobreendeudamiento conforme con las disposiciones emitidas por esta Superintendencia."

8. Incorporar la siguiente cuenta analítica en la subcuenta 4302.04 "Provisiones para créditos hipotecarios para vivienda", así como su descripción, de acuerdo con el siguiente texto:

"4302.04.06 Provisión por desvalorización del inmueble que garantiza una hipoteca inversa

Registra el gasto por las provisiones que se constituyen de conformidad con lo señalado en el Reglamento de la Hipoteca Inversa."

9. Incorporar las siguientes subcuentas analíticas en la cuenta analítica 7205.07.04 "Responsabilidad por créditos otorgados no desembolsados de créditos hipotecarios para vivienda", de acuerdo a lo siguiente:

7205.07.04.01 Responsabilidad por créditos de Hipoteca Inversa otorgados no desembolsados



## SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

7205.07.04.09 Responsabilidad por créditos otorgados no desembolsados de otros créditos hipotecarios para vivienda

10. Sustituir el primer párrafo de la descripción de la cuenta 8404 "Garantías recibidas por operaciones de crédito" de conformidad con el siguiente texto:

"En esta cuenta se registra el valor de afectación o el valor neto de realización, el menor, de las garantías recibidas por la empresa de los clientes, por los créditos directos e indirectos otorgados, conforme con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones. Asimismo, se registra el valor neto de realización del inmueble que garantiza una operación de hipoteca inversa."

11. Incorporar las siguientes subcuentas analíticas en la cuenta analítica 8404.02.01 "Primeras hipotecas sobre inmuebles", de acuerdo a lo siguiente:

8404.02.01.01 Primera hipoteca sobre inmuebles correspondientes a operaciones de hipoteca inversa

8404.02.01.02 Primera hipoteca sobre otros inmuebles

12. En el Catálogo de Cuentas del Anexo N° 6 "Reporte Crediticio de Deudores - RCD", incorporar las siguientes cuentas analíticas y subcuentas analíticas:

1401.04.26 Créditos otorgados bajo la modalidad de Hipoteca Inversa

1409.04.06 Provisión por desvalorización del inmueble que garantiza una hipoteca inversa

7205.07.04.01 Responsabilidad por créditos de Hipoteca Inversa otorgados no desembolsados

7205.07.04.09 Responsabilidad por créditos otorgados no desembolsados de otros créditos hipotecarios para vivienda

8404.02.01.01 Primera hipoteca sobre inmuebles correspondientes a operaciones de hipoteca inversa

8404.02.01.02 Primera hipoteca sobre otros inmuebles

13. Modificar el Anexo N°15-B "Ratio de Cobertura de Liquidez" y sus notas metodológicas de conformidad con lo siguiente:

a) Incorporar una línea al final de los Flujos Salientes 30 Días denominada "Créditos concedidos no desembolsados – hipoteca inversa (18A)" asociada a la cuenta analítica 7205.07.04.01 con un factor 100%.

b) Modificar la nota metodológica 18, de acuerdo con el siguiente texto:

"Se debe considerar como líneas de crédito no utilizadas y créditos concedidos no desembolsados en base a lo siguiente 7205 – 8109.32 (no se consideran las Líneas de crédito no utilizadas que se encuentran bloqueadas). Además, la empresa debe diferenciar entre: personas naturales y personas jurídicas sin fines de lucro, y personas jurídicas con fines de lucro. No se incluyen los "créditos concedidos no desembolsados – hipoteca inversa".

c) Incorporar como nota metodológica 18A, de acuerdo con el siguiente texto:

"Considerar los montos por desembolsar o abonar en los próximos 30 días de la cuenta analítica "créditos concedidos no desembolsados – hipoteca inversa".

14. Modificar el Reporte N° 2-A1 "Activos y Contingentes Ponderados por Riesgo de Crédito Método Estándar" y sus notas metodológicas de conformidad con lo siguiente:



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

- a) Incorporar la columna 14.1 con el encabezado de 10% en la sección “Distribución del total de exposiciones ajustadas correspondientes a exposiciones contingentes”
- b) Modificar la fórmula de la columna 18, de acuerdo con lo siguiente:  $18=13-14-0.9*14.1-0.8*15-0.5*16$
- c) Modificar la nota metodológica I.6, de acuerdo con el siguiente texto:  
“Créditos Hipotecarios para Vivienda: Las empresas deben reportar en esta sección las exposiciones comprendidas en la definición consignada en el literal b) del artículo 2° del Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y las Hipotecas Inversas definidas en el Reglamento de Hipoteca inversa”.
- d) Modificar la nota metodológica XIII, de acuerdo con el siguiente texto:  
“Las exposiciones contingentes deben ser distribuidas entre los porcentajes considerados en las columnas de la 14 a la 17, de acuerdo con lo contemplado en los artículos 25° y 21°-A del Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito. La distribución de estas exposiciones se realiza después del reconocimiento de garantías personales y derivados de crédito, así como después de que las exposiciones sean ajustadas por riesgo cambiario crediticio y por la volatilidad de la exposición, así como después del reconocimiento de las garantías reales mobiliarias elegibles”.

**Artículo Tercero.-** Modificar el Reglamento de las Inversiones de las empresas de seguros, aprobado por Resolución SBS N° 1041-2016, de conformidad con lo siguiente:

1. Incorporar el inciso h.4 en el literal h) del artículo 25 “Requisitos mínimos de elegibilidad por tipo de activo”, de acuerdo con el siguiente texto:

“h. Créditos inmobiliarios.-

(...)

h.4) Cuentas por cobrar originadas por operaciones de hipoteca inversa, cuando el inmueble objeto de la operación cumple con los siguientes requisitos:

- Estar situado en el territorio peruano.
- Estar inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble o en el Registro Predial a nombre del titular o titulares de la hipoteca inversa. No se aceptan casos de copropiedad con terceras personas.
- Estar libre de cargas o gravámenes, a excepción de las constituidas a favor de la empresa para efectos de la hipoteca inversa.
- Estar asegurado contra todo riesgo de incendio y líneas aliadas, incluyendo el riesgo de terremoto, por una suma asegurada no menor a su valor comercial de tasación excluyendo el valor del terreno. En caso lo brinde la propia empresa, deben cumplirse las condiciones indicadas en el literal g.4) del artículo 25° de este Reglamento.

El cómputo del valor a considerar para el respaldo de obligaciones técnicas corresponde a la suma del valor acumulado de estas cuentas por cobrar, incluidos los intereses devengados, neto de provisiones por riesgo de crédito y por desvalorización del inmueble que garantiza la operación de hipoteca inversa.”

2. Incorporar como último párrafo del artículo 33 “Límite individual de inversión por emisor o contraparte” el siguiente texto:

**“Límite individual de inversión por emisor o contraparte**



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

## Artículo 33°.-

(...)

Para el respaldo de obligaciones técnicas, las empresas deben establecer en sus políticas un límite por contraparte (deudor) sobre las cuentas por cobrar originadas por operaciones de hipoteca inversa, como porcentaje de dichas obligaciones, el cual debe ser definido teniendo en cuenta consideraciones prudenciales, además del principio de diversificación. Este límite debe complementar otros límites de gestión de riesgos que defina la empresa para la aprobación y desembolso del crédito.”

3. Incorporar un sub-límite por clase de activo, dentro del literal d) del artículo 36 “límites por clase de activo”, según el siguiente texto:

### “Límites por clase de activo

## Artículo 36°.-

(...)

CLASE DE ACTIVO		RAMOS GENERALES	RAMOS DE VIDA	BASE DE CÁLCULO
d)	Inversión en inmuebles y otras formas de inversión inmobiliaria	30%	35%	Obligaciones Técnicas
	d.1) Cuentas por cobrar originadas por operaciones de hipoteca inversa	1%	1%	Obligaciones Técnicas

4. Incorporar un Anexo al final de la lista señalada en el artículo 43 “remisión de información”, según el siguiente texto:

### “Remisión de información

## Artículo 43°.-

N° de Anexo	Denominación	Periodicidad
Anexo N° ES-4L	Cuentas por cobrar por operaciones de HI	Mensual

(...)

5. El formato del Anexo N° ES-4L “Cuentas por cobrar por operaciones de HI” se publica en el Portal institucional ([www.sbs.gob.pe](http://www.sbs.gob.pe)), conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS.

**Artículo Cuarto.-** Modificar el Reglamento de requerimientos patrimoniales de las empresas de seguros y reaseguros, aprobado por Resolución SBS N° 1124-2006 y modificatorias, de conformidad con lo siguiente:

1. Modificar el último párrafo del numeral 3.3 del artículo 3, de acuerdo con lo siguiente:

“Los activos y contingentes sujetos a riesgo de crédito, se refieren a:

(...)

e) Crédito desembolsado y porción no desembolsada de operaciones de hipoteca inversa. Se incluyen los intereses devengados y se restan las provisiones.”

2. Incorporar una línea en el Cuadro N° 1 “Créditos Ponderados por Riesgo de Crédito” del Anexo ES-7B, según el siguiente texto:



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

## “CUADRO N° 1: CRÉDITOS PONDERADOS POR RIESGO DE CRÉDITO

CÓDIGO CONTABLE Y DENOMINACION	FACTOR DE PONDERACIÓN	RAMOS GENERALES	RAMOS DE VIDA	CREDITOS PONDERADOS POR RIESGO CONSOLIDADO
CRÉDITOS INMOBILIARIOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE VIVIENDAS (CRÉDITOS HIPOTECARIOS) (...) - Créditos de operaciones de hipoteca inversa				

(...)

3. Incorporar una línea en el Cuadro N° 2 “Contingentes Ponderados por Riesgo de Crédito” del Anexo ES-7B, según el siguiente texto:

## “CUADRO N° 2: CONTINGENTES PONDERADOS POR RIESGO DE CREDITO

CÓDIGO CONTABLE Y DENOMINACION	FACTOR DE PONDERACIÓN	RAMOS GENERALES	RAMOS DE VIDA	CREDITOS PONDERADOS POR RIESGO CONSOLIDADO
<b>FACTOR DE CONVERSIÓN CREDITICIA (FCC): 10%</b>				
7204 Créditos de Hipoteca Inversa otorgados no desembolsados				

(...)

4. Incorporar una línea en el Cuadro N° 3 “Resumen de Créditos y Contingentes Ponderados por Riesgo de Crédito y del Requerimiento Patrimonial por Riesgo de Crédito” del Anexo ES-7B, según el siguiente texto:

## “CUADRO N° 3: RESUMEN DE CRÉDITOS Y CONTINGENTES PONDERADOS POR RIESGO DE CRÉDITO Y DEL REQUERIMIENTO PATRIMONIAL POR RIESGO DE CREDITO

CÓDIGO CONTABLE Y DENOMINACION	TOTAL CREDITOS Y EXPOSICIONES CONTINGENTES PONDERADOS POR RIESGOS AJUSTADO		
	RAMOS GENERALES (Nuevos Soles)	RAMOS DE VIDA (Nuevos Soles)	TOTAL CONSOLIDADO (Nuevos Soles)
(...) Exposiciones contingentes con FCC de 10%			

(...)

5. Incorporar una línea en el Cuadro N° 4 “Requerimiento de Patrimonio Efectivo Adicional por Ciclo Económico” del Anexo ES-7B, según el siguiente texto:

## “CUADRO N° 4: REQUERIMIENTO DE PATRIMONIO EFECTIVO ADICIONAL POR CICLO ECONOMICO

CÓDIGO CONTABLE Y DENOMINACION	FACTOR DE PONDERACIÓN	RAMOS GENERALES (Nuevos Soles)	RAMOS DE VIDA (Nuevos Soles)	CREDITOS PONDERADOS POR RIESGO MARGINAL CONSOLIDADO
CRÉDITOS INMOBILIARIOS CON				



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

<b>GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE VIVIENDAS (CRÉDITOS HIPOTECARIOS)</b> (...) - Créditos de operaciones de hipoteca inversa				
--	--	--	--	--

(...)"

**Artículo Quinto.-** Incorporar el artículo 21-A en el Reglamento para el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito, aprobado por Resolución SBS N° 14354-2009 y modificatorias, de conformidad con el siguiente texto:

**"Artículo 21-A°.- Créditos de hipoteca inversa**

Los factores de ponderación aplicables a las operaciones de hipoteca inversa están en función del plazo estimado del crédito. La estimación del plazo del crédito se efectúa al inicio de la operación de hipoteca inversa, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Reglamento de la Hipoteca Inversa:

	Plazo estimado del crédito	
	Hasta 25 años	Más de 25 años
Crédito de hipoteca inversa	50%	100%

En el caso de créditos de HI cuyo desembolso se realice en abonos o disposiciones periódicas, se considera el saldo no desembolsado como crédito contingente y se le aplica un factor de conversión crediticia de 10%. A la exposición directa equivalente a riesgo crediticio obtenida se le aplica el mismo factor de ponderación aplicable a la exposición directa por operaciones de hipoteca inversa.

De producirse el vencimiento anticipado o la resolución del contrato de hipoteca inversa, se aplicará los factores de ponderación para créditos hipotecarios para vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 21° de la presente norma. El citado artículo 21° aplica también cuando los herederos pactan con la empresa el repago del crédito en los casos de fallecimiento del titular o del último de sus beneficiarios. A efectos de determinar el indicador prudencial se toma en consideración el saldo del crédito (capital desembolsado más intereses devengados) y el valor comercial de la última tasación efectuada antes de producirse el vencimiento anticipado o la resolución del contrato. "

**Artículo Sexto.-** Modificar los Capítulos III y IV del Plan de Cuentas para las empresas del sistema asegurador, aprobado por Resolución SBS N° 348-95 y normas modificatorias, de conformidad con lo siguiente:

1. Incorporar una subcuenta contable en la cuenta 1304 "Cuentas por cobrar" e incorporar débitos y créditos en la dinámica contable, de conformidad con lo siguiente:

"CUENTA:	1304 CUENTAS POR COBRAR	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>A</b>
(...)		*		
	1304.08 Créditos de hipoteca inversa		*	

DINAMICA

DÉBITOS : - Por el otorgamiento de créditos de hipoteca inversa.





# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

- CRÉDITOS : - Por los intereses devengados de los créditos de hipoteca inversa.  
: - Por el traslado a cuentas vencidas o en cobranza judicial.  
- Por la amortización de los créditos de hipoteca inversa.”

2. Incorporar la siguiente subcuenta contable en la cuenta 1306 “Cuentas vencidas” :

		S	I	A
“CUENTA:	1306 CUENTAS VENCIDAS	*		
(...)				
	1306.08 Créditos de hipoteca inversa	*		

3. Incorporar la siguiente subcuenta contable en la cuenta 1307 “Cuentas en cobranza judicial”:

		S	I	A
“CUENTA:	1307 CUENTAS EN COBRANZA JUDICIAL	*		
(...)				
	1307.08 Créditos de hipoteca inversa	*		

4. Modificar la descripción de la cuenta 1309 “Deterioro acumulado de cuentas por cobrar por operaciones sujetas a riesgo crediticio”, conforme al siguiente texto:

“DESCRIPCIÓN : En esta cuenta se registra las provisiones genéricas y específicas que deben constituir las empresas de seguros y de reaseguros por sus cuentas por cobrar provenientes de operaciones sujetas a riesgo crediticio. Asimismo, en un crédito de hipoteca inversa, se registran las provisiones por desvalorización del inmueble que garantiza la operación, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Hipoteca Inversa.”

5. Incorporar las siguientes cuentas analíticas en la cuenta 1309 “Deterioro acumulado de cuentas por cobrar por operaciones sujetas a riesgo crediticio”:

		S	I	A
“CUENTA:	1309 DETERIORO ACUMULADO DE CUENTAS POR COBRAR POR OPERACIONES SUJETAS A RIESGO CREDITICIO	*		
(...)				
	1309.01.08 Créditos de hipoteca inversa	*		
	1309.02.08 Créditos de hipoteca inversa	*		
	1309.03.01 Provisión por desvalorización del inmueble que garantiza una hipoteca inversa	*		
	1309.03.02 Otras	*		

6. Modificar la descripción de la cuenta 4609 “Provisiones, depreciaciones, amortizaciones y deterioros” e incorporar un débito en la dinámica contable, de acuerdo con el siguiente texto:

“DESCRIPCIÓN : En esta cuenta se registra lo siguiente: i) provisión para fluctuación de valores; ii) depreciación; iii) deterioro de los instrumentos de inversión; iv) provisiones originadas por el otorgamiento de mecanismos de cobertura en fideicomisos; v) provisiones por quiebra, disolución, liquidación y patrimonio nulo o negativo de las empresas emisoras de instrumentos financieros; vi)



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

provisiones por los activos no corrientes mantenidos para la venta; y, vii) provisiones por riesgo de crédito de los TCHN, los créditos inmobiliarios para la adquisición de bienes futuros y los créditos por operaciones de hipoteca inversa, así como por la exposición equivalente de riesgo de crédito de las fianzas otorgadas, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias. Las provisiones de las fianzas otorgadas tienen como contrapartida la subcuenta 2809.01 "Provisión por fianzas otorgadas".

## DINAMICA

DEBITOS : - Por el registro de provisiones de créditos de hipoteca inversa."

7. Modificar la descripción de la cuenta 5601 "Intereses y comisiones mercado local" e incorporar un crédito en la dinámica contable, de acuerdo con el siguiente texto:

"DESCRIPCIÓN : En esta cuenta se registra los intereses y comisiones generados por las inversiones en valores en el mercado local, así como los intereses de operaciones de créditos inmobiliarios.

## DINAMICA

CRÉDITOS : - Por los intereses asociados a operaciones de hipoteca inversa."

8. Modificar la descripción del rubro 72 "Cuentas contingentes acreedoras", de acuerdo con el siguiente texto:

"DESCRIPCIÓN : Comprende las cuentas que registran operaciones relacionadas con el otorgamiento de fianzas, así como los créditos de hipoteca inversa no desembolsados."

9. Incorporar la cuenta 7204 "Créditos de hipoteca inversa no desembolsados", así como su descripción y dinámica, de acuerdo con el siguiente texto:

"CUENTAS:	7204	CRÉDITOS DE HIPOTECA INVERSA NO DESEMBOLSADOS	<b>S I A</b>
			*

DESCRIPCION : Ver rubro 72

## DINÁMICA

DEBITOS : - Por el desembolso del crédito de hipoteca inversa.  
- Por el vencimiento anticipado o la resolución del contrato de hipoteca inversa.

CRÉDITOS : - Por el registro de los créditos de hipoteca inversa no desembolsados."

10. Incorporar las siguientes cuentas analíticas en la cuenta 8202 "Garantías Recibidas":

**S I A**



# SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

8202.01.01 Hipoteca sobre inmuebles por operaciones de Hipoteca Inversa	*
8202.01.02 Otras hipotecas	*

**Artículo Séptimo.-** Modificar el Reglamento para el tratamiento de los bienes adjudicados y recuperados, y sus provisiones, aprobado por Resolución SBS N° 1535-2005 y modificatorias, de acuerdo con lo siguiente:

1. Modificar el numeral 1 del artículo 2 “Definiciones”, de acuerdo con el siguiente texto:

**“Artículo 2.- Definiciones**

Para la aplicación del presente reglamento deben considerarse las siguientes definiciones:

1. Bienes adjudicados: bienes que las empresas reciben en dación en pago o adjudicación como pago total o parcial de deudas. Incluye los inmuebles adjudicados en operaciones de hipoteca inversa.”
2. Modificar el primer párrafo del numeral 2 del artículo 5 “Provisiones de bienes adjudicados y recuperados”, de acuerdo con el siguiente texto:

**“Artículo 5.- Provisiones de bienes adjudicados y recuperados**

(...)

2) Bienes inmuebles

Inmediatamente al registro inicial del bien inmueble adjudicado o recuperado, representado por el costo en libros de los bienes, se requerirá una provisión equivalente al veinte por ciento (20%) de dicho costo, salvo en el caso de los inmuebles adjudicados en operaciones de hipoteca inversa. En caso que el valor neto de realización reflejado en el informe de valuación, demuestre que el bien se ha desvalorizado en un porcentaje mayor al 20%, la provisión inicial requerida se constituirá por el monto efectivamente desvalorizado. En el caso de inmuebles adjudicados en operaciones de hipoteca inversa, la provisión inicial se efectúa al finalizar el plazo de dieciocho (18) meses si la empresa cuenta con la prórroga a que se refiere el artículo 215° de la Ley General, o doce (12) meses si la empresa no cuenta con dicha prórroga.”

**Artículo Octavo.-** Las empresas señaladas en los literales A y B del artículo 16° 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 normas modificatorias, el Banco de la Nación, el Banco Agropecuario, la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE) y el Fondo Mivivienda S.A., siempre que presenten a esta Superintendencia el Reporte Crediticio de Avals (RCA) y el Reporte de Cartera Transferida (RCT), deben remitir el reporte de Rectificaciones de Información Complementaria (RIC), el que permitirá corregir la información enviada a la Central de Riesgos en los reportes de avalistas y de cartera transferida.

La información remitida por la empresa, tendrá el carácter de declaración jurada, asumiendo con ello, la responsabilidad por lo informado en dicho medio.

Los diseños del RIC, así como del consolidado de rectificaciones de información complementaria correspondiente, se encuentran publicados en la página Web del Portal del Supervisado. La Superintendencia mediante Oficio Múltiple podrá actualizar los diseños y emitir las instrucciones complementarias para su envío.



# **SUPERINTENDENCIA**

**DE BANCA, SEGUROS Y AFP**

República del Perú

**Artículo Noveno.-** La presente Resolución entra en vigencia a partir del 1 de noviembre de 2019, a excepción de los Artículos Segundo y Sexto, los cuales entran en vigencia a partir de la información correspondiente a noviembre de 2019, así como del Artículo Octavo, que entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**JAVIER POGGI CAMPODÓNICO**  
Superintendente de Banca, Seguros y  
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (a.i.)