

Lima, 16 de octubre de 2025

***Resolución S.B.S.
N° 3763-2025***

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

CONSIDERANDO:

Que, por Decreto Supremo N° 054-97-EF se aprobó el Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones (SPP), en adelante la Ley del SPP;

Que, el último párrafo del artículo 40 del TUO de la Ley del SPP modificado por la Ley N° 30478, establecía que los afiliados al Sistema Privado de Pensiones podrán disponer de hasta el 25% del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización (CIC) de aportes obligatorios para pagar la cuota inicial para la compra de un primer inmueble, siempre que se trate de un crédito hipotecario, o amortizar un crédito hipotecario que haya sido utilizado para la compra de un primer inmueble, en ambos casos otorgado por una entidad del sistema financiero;

Que, en virtud de ello, la Superintendencia expidió la Resolución SBS N°3663-2016, mediante la cual se aprobó el procedimiento operativo para disponer de hasta el 25% del fondo de pensiones de los afiliados del Sistema Privado de Pensiones destinado a la compra de un primer inmueble;

Que, el artículo 6 de la Ley N° 30822, Ley que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y otras normas concordantes, modificó el último párrafo del referido artículo 40 del TUO de la Ley del SPP, para incluir como entidades participantes a las cooperativas de ahorro y crédito que solo operan con sus socios y que no están autorizadas a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscritas en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito no autorizadas a captar recursos del público;

Que, posteriormente, mediante Ley N° 32123 se aprobó la Ley de Modernización del Sistema Previsional Peruano, en cuya Primera Disposición Complementaria Modificatoria se modificó, entre otros, el artículo 40 del TUO de la Ley del SPP, disponiendo que los afiliados al SPP podrán disponer de hasta el 25% del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización (CIC) de aportes obligatorios para: a) Pagar la cuota inicial para la compra de un único inmueble urbano, cuya finalidad sea la de casa habitación o, b) Amortizar un crédito hipotecario, que haya sido utilizado para la compra de un único inmueble urbano, cuya finalidad sea la de casa habitación; manteniéndose en ambos casos, la referencia de que se trate de un crédito hipotecario otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera



SUPERINTENDENCIA
DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público;

Que, complementariamente, mediante Decreto Supremo N° 189-2025-EF se aprobó el Reglamento de la referida Ley, el cual dispone en su Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final que, para los fines de lo dispuesto en el artículo 40 del TUO de la Ley del SPP, se entiende por inmueble urbano a aquel bien inmueble destinado al uso exclusivo de vivienda, morada o habitación ubicado en zona urbana. Agrega dicha disposición que, la Superintendencia adecúa las normas operativas correspondientes;

Que, en virtud de ello, resulta necesario que la Superintendencia establezca modificaciones al procedimiento operativo aprobado por Resolución SBS N° 3663-2016;

Contando con el visto bueno de las Superintendencias Adjuntas de Pensiones, de Banca y Microfinanzas, de Cooperativas, y de Regulación y Jurídica; y,

En uso de las atribuciones conferidas por el numeral 9 del artículo 349° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y sus modificatorias, y el inciso d) del artículo 57° del Texto Único Ordenado de la Ley del SPP y sus normas modificatorias, aprobado por Decreto Supremo N° 054-97-EF y sobre la base de lo dispuesto en la Trigésimo Segunda Disposición Final y Complementaria de la Ley General;

RESUELVE:

Artículo Primero.- Renominar y modificar el “Procedimiento Operativo para disponer de hasta el 25% del Fondo de Pensiones de los afiliados del Sistema Privado de Pensiones destinado a la compra de un primer inmueble”, aprobado por Resolución SBS N° 3663-2016, conforme al siguiente texto:

- 1. Modificar el literal f) e incorporar los literales m) y n) en el artículo 1° del Procedimiento Operativo, conforme con el siguiente texto:**

“PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA DISPONER HASTA EL 25% DEL FONDO DE PENSIONES DE LOS AFILIADOS DEL SISTEMA PRIVADO DE PENSIONES DESTINADO A LA COMPRA DE UN ÚNICO INMUEBLE URBANO”

Artículo 1°.- Definiciones

(...)

f) Inmueble Urbano: es aquel bien comprendido en el artículo 885° del Código Civil, inscrito o inscribible en el Registro de Predios de la SUNARP, clasificado como predio urbano y siempre que esté destinado para casa habitación.

(...)

m) Ley N° 32123: Ley de Modernización del Sistema Previsional Peruano.

n) Reglamento de la Ley N° 32123: Aprobado por Decreto Supremo N° 189-2025-EF. (...).”

2. Sustituir el artículo 2° del Procedimiento Operativo, conforme con el siguiente texto:

“Artículo 2°.- Universo de afiliados sujetos a este beneficio de disponibilidad de un porcentaje de su CIC

El presente procedimiento operativo es de aplicación a los afiliados al SPP, en cualquier momento de su afiliación.

No aplica para aquellos afiliados al SPP que hayan hecho uso de este beneficio bajo los alcances de la Ley N° 30478, salvo que el porcentaje de disposición haya sido menor al 25% de su fondo de pensiones, en cuyo caso se ciñe a las disposiciones contenidas en el tercer párrafo del artículo 4 del presente procedimiento operativo.”

3. Sustituir el inciso e) del numeral I del artículo 3° del Procedimiento Operativo, conforme con el siguiente texto:

“Artículo 3°.- Afiliados hábiles para solicitar este beneficio de disponibilidad de un porcentaje de su CIC

(...)

e) No se encuentre inscrito en el registro a que hace referencia el artículo 6° del presente procedimiento operativo, salvo que se haya hecho uso del beneficio de disposición del 25% del fondo de pensiones para un único inmueble de manera parcial. (...).”

4. Modificar el cuarto párrafo del artículo 4° del Procedimiento Operativo, conforme con el siguiente texto:

“Artículo 4°.- Uso del beneficio de disponibilidad de un porcentaje de su CIC

(...)

En caso se hubiese solicitado un retiro de fondos bajo los alcances del Decreto de Urgencia N° 034-2020 y 038-2020 o de las Leyes N° 31017, 31068, 31192, 31478, 32002, 32445 y otras de naturaleza similar, estando en curso un procedimiento de disposición por efecto de compra de un único inmueble urbano destinado a casa habitación, el monto a desembolsar afecta el valor del fondo a considerar para la aplicación de la disposición de hasta el 25% en el crédito hipotecario, cuando la solicitud de retiro haya sido presentada por el afiliado con anterioridad a la conformidad de procedencia emitida por la AFP.”

Artículo Segundo.- Toda mención al término “primer inmueble” contenido en la Resolución SBS N° 3663-2016 y sus modificatorias, a partir de la vigencia de la presente Resolución, se debe entender como “único inmueble urbano, cuya finalidad sea la de casa habitación”, conforme así lo dispone el artículo 40 del TUO de la Ley del SPP, modificado por la Ley N° 32123.

Artículo Tercero.- La presente Resolución entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

SERGIO JAVIER ESPINOSA CHIROQUE

Superintendente de Banca, Seguros y AFP