



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

Lima,

de 2018

Resolución S.B.S.

N° -2018

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

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 30741, publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 7 de marzo de 2018, se aprobó la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, la cual estableció el marco normativo para el uso de la hipoteca inversa como un medio que permitirá 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, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 5 de setiembre de 2018, se aprobó el Reglamento de la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, el cual norma principalmente aspectos referidos a los beneficiarios del contrato, tasación y responsabilidades sobre el inmueble, prepago del crédito, contrato de renta vitalicia, vencimiento anticipado del contrato, 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 del último de los beneficiarios, siendo dicho inmueble la fuente de pago del crédito;

Que, las empresas que realizan operaciones de hipoteca inversa deben gestionar los riesgos provenientes de la fluctuación de valor del inmueble, la longevidad de los titulares y beneficiarios y de las acciones de recuperación del inmueble; asimismo,



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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;

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, a efectos de recoger las opiniones de los usuarios y del público en general respecto de la propuesta de modificación a la normativa, se dispone 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 alcance del presente Reglamento incluye a las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, a que se refiere el artículo 16, literales A y D, 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 normas modificatorias, 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. 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.
2. Hipoteca Inversa (en adelante, HI): Se refiere a la operación en la que una entidad autorizada otorga un crédito (en una sola armada o en abonos o disposiciones periódicas) a favor del titular



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

- o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble, 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 hipoteca inversa puede incluir la opción de contratar una renta temporal o vitalicia.
3. 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 normas modificatorias.
 4. Ley: Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.
 5. 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.
 6. Reglamento del Registro: Reglamento del Registro de Intermediarios y Auxiliares de seguros, aprobado por Resolución SBS N° 1797-2011 y modificatorias, o la norma que lo sustituya.
 7. Reglamento de Requerimientos Patrimoniales: Reglamento de requerimientos patrimoniales de las empresas de seguros y reaseguros, aprobado por resolución SBS N° 1124-2006 y modificatorias.
 8. Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado: Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017.
 9. Reglamento de Transparencia: Reglamento de Transparencia de Información y Contratación de Seguros, aprobado por Resolución SBS N° 3199-2013 y modificatorias.
 10. Reglamento de Inversiones: Reglamento de Inversiones de las Empresas de Seguros, aprobado por resolución SBS N° 1041-2016 y modificatorias.
 11. 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.
 12. Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
 13. 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 del último de los beneficiarios, de ser el caso.

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:

1. El 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. Tasa 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 correspondientes a HI, otorgados por las empresas del sistema financiero comprendidas en el alcance, son considerados créditos hipotecarios para vivienda para efectos de la normativa vigente, con las precisiones que se señalan en los siguientes artículos.

Artículo 5.- Clasificación



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

5.1 Los créditos de HI se clasifican en función a lo establecido en el Reglamento para la Evaluación del Deudor, de acuerdo con el tipo de crédito establecido en el artículo 4 del presente Reglamento.

5.2 Mientras no se produzca el vencimiento anticipado o la resolución del contrato, la clasificación del crédito de HI no se ve afectada por la clasificación crediticia correspondiente a otros créditos en la misma empresa ni por efecto del alineamiento señalado en el Reglamento para la Evaluación del Deudor. Asimismo, cuando un deudor tiene más de una operación en la misma empresa, la clasificación del deudor en la empresa no puede verse mejorada por la clasificación asignada a la hipoteca inversa.

5.3 De producirse el vencimiento anticipado conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Ley y el artículo 9 del Reglamento de la Ley de HI, se aplicará en su integridad el Reglamento para la Evaluación del Deudor, incluido el arrastre y el alineamiento.

5.4 De producirse la resolución del contrato de HI conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley y el artículo 10 del Reglamento de la Ley de HI, se aplicará en su integridad el Reglamento para la Evaluación del Deudor, tomando en consideración el cronograma de reembolso.

Artículo 6.- Provisiones

6.1 La empresa debe constituir provisiones genéricas de acuerdo con lo señalado en el Reglamento para la Evaluación del Deudor. De producirse la resolución del contrato de HI y se pactara un cronograma para el pago del crédito, se constituirán las provisiones que correspondan de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para la Evaluación del Deudor.

6.2 Adicionalmente, en caso el valor de inmueble dado en garantía (valor neto de realización) se encuentre por debajo del valor estimado de liquidación del crédito o el valor en libros neto del crédito (capital más intereses devengados y menos provisiones constituidas), el que resulte mayor, la empresa debe constituir provisiones por desvalorización por un monto equivalente al exceso del valor estimado de liquidación del crédito o valor en libros neto del crédito sobre el valor del inmueble. El inmueble que garantiza la operación debe ser valorizado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para la Evaluación del Deudor y, por lo menos, cada cinco (5) años debe realizarse una valuación por perito registrado en el REPEV. En caso el valor neto de realización de la garantía resulte mayor al valor estimado de liquidación del crédito o al valor en libros neto del crédito, la empresa no debe reconocer ingresos.

6.3 La adjudicación de inmuebles objeto de operaciones de hipoteca inversa 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 la Resolución SBS N° 8425-2011 y modificatorias.

CAPITULO III DEL SISTEMA DE SEGUROS



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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

SUBCAPITULO I

CRÉDITO DESEMBOLSADO EN UNA SOLA ARMADA O ABONOS O DISPOSICIONES PERIÓDICAS

Artículo 9.- Descripción de la operación

Las empresas de seguros participan de forma directa al otorgar un crédito, el cual puede ser desembolsado en una sola armada o en 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 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. Las provisiones se registran como gastos y su contrapartida es una cuenta correctora de la cuenta por cobrar.

Artículo 11.- Provisiones

Las empresas deben aplicar lo señalado en el artículo 6 del presente Reglamento con relación a la constitución de provisiones y a la prohibición de reconocer ingresos cuando el valor neto de realización de la garantía es mayor al valor estimado de liquidación del crédito o al valor en libros neto del crédito.

Artículo 12.- Requerimiento de patrimonio efectivo

La HI es una operación sujeta a riesgo de crédito, por tanto, está sujeta al requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito y al requerimiento de patrimonio efectivo adicional por ciclo económico, establecidos en el artículo 3° del 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 y adicionales), respaldan las obligaciones técnicas de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Inversiones.

Artículo 14.- Límite de operaciones

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

SUBCAPITULO II



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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

Artículo 15.- Descripción de la operación

15.1 Las empresas de seguros participan de forma complementaria en una operación de HI cuando, a partir de un crédito efectivamente 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, incluyendo dicha posibilidad 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, el cual debe encontrarse incorporado dentro del Registro de Modelos de Pólizas de Seguro y Notas Técnicas. Las empresas de seguros deben constituir las reservas matemáticas correspondientes.

SUBCAPITULO III

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

Artículo 17.- Descripción de la operación

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 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 y 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.

CAPITULO IV DE LOS ASESORES

Artículo 19.- Asesores

Se encuentran habilitados para brindar el servicio de asesoramiento señalado en el artículo 9 de la Ley, los corredores de seguros de personas con inscripción hábil en el "Registro de intermediarios y auxiliares de seguros" a cargo de la Superintendencia.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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 hipoteca inversa en sus diversas modalidades. Para ello, los asesores deben recibir capacitaciones anuales sobre los aspectos mencionados y el sustento de dichas capacitaciones debe encontrarse a disposición de esta Superintendencia.

20.2 Los asesores deben adoptar las acciones y controles necesarios, a efectos de mitigar los conflictos de intereses que puedan surgir en el marco del servicio de asesoramiento de un crédito de HI y las labores propias de la intermediación de contratos de seguros.

20.3 El servicio de asesoramiento debe brindarse en los términos descritos en el artículo 9 de la Ley, e incluir toda la información necesaria respecto del crédito de HI, como son las características, riesgos y condiciones aplicables, con el fin de que los solicitantes puedan tomar decisiones informadas, considerando, como mínimo, lo siguiente:

1. Alcances de la determinación u omisión de beneficiarios y herederos y/o legatarios en el contrato de crédito de HI; así como las responsabilidades a cargo estos. Tratándose de los herederos y/o legatarios, precisar que su designación en el contrato no afecta los derechos que legalmente corresponden a otros herederos no incorporados a este.
2. Cargos aplicables antes y durante la contratación del crédito.
3. Información sobre las características del crédito de HI, utilizando simulaciones que permitan comprender el cálculo de intereses y aplicación de cargos pactados, así como las posibles variaciones que existen para la determinación del monto total a pagar.
4. Obligaciones a cargo del cliente respecto del inmueble dado en garantía.
5. Causales de vencimiento anticipado y resolución contractual.
6. Procedimiento de reembolso a cargo del cliente por incumplimiento de la empresa.
7. Otra información que la Superintendencia determine mediante oficio múltiple.

20.4 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.

**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, la Circular de Categorías y Denominaciones de Comisiones, entre otras que emita la Superintendencia sobre la materia, en lo que corresponda.

21.2 En el caso de las empresas de seguros, aplica adicionalmente las disposiciones del Reglamento de Transparencia, entre otras que emita esta Superintendencia sobre la materia.

21.3 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.

21.4 Las empresas no deben requerir como condición para otorgar un crédito de HI la contratación de una renta, pudiendo ser esta una opción a elegir por el contratante.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

21.5 En el caso de consultas de los usuarios relacionadas a los productos de hipoteca inversa, las empresas deben proporcionar a los usuarios una lista de al menos 3 asesores registrados en la Superintendencia.

21.6 Cuando se contrate una renta vitalicia u otro producto de renta, la póliza debe contemplar el derecho de arrepentimiento del cliente.

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.

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 dispuesto en el artículo 4 del Reglamento de Transparencia.

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 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 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 deberá 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. El 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 a 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. Otras que determine la Superintendencia.

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

Artículo 24.- Pagos anticipados



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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, comisiones y 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.

Artículo 25.- Medios de comunicación

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

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 hipoteca inversa 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, y los transfiere a otra empresa del sistema financiero o de seguros.”

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. Incorpórense las siguientes cuentas analíticas:

14010426 Créditos otorgados bajo la modalidad de Hipoteca Inversa

DESCRIPCIÓN:

Operación en la que una entidad autorizada otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble 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.

14050426 Créditos otorgados bajo la modalidad de Hipoteca Inversa

14060426 Créditos otorgados bajo la modalidad de Hipoteca Inversa

14090406 Provisión por variaciones en el valor del inmueble que garantiza una hipoteca inversa

DESCRIPCIÓN:

Provisión que se constituye cuando el valor neto de realización de la garantía en un crédito de hipoteca inversa esté por debajo del mayor valor entre el valor estimado de liquidación del crédito y el valor en libros neto del crédito (capital más intereses devengados, menos provisiones genéricas).



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

43050901 Provisión por variaciones en el valor del inmueble que garantiza una hipoteca inversa

DESCRIPCIÓN:

Provisión que se constituye cuando el valor neto de realización de la garantía en un crédito de hipoteca inversa esté por debajo del mayor valor entre el valor estimado de liquidación del crédito y el valor en libros neto del crédito (capital más intereses devengados, menos provisiones genéricas).

7205070401 Responsabilidad por créditos de Hipoteca Inversa otorgados no desembolsados

7205070409 Responsabilidad por créditos otorgados no desembolsados de otros créditos hipotecarios para vivienda

8404020101 Primera hipoteca sobre inmuebles correspondientes a operaciones de hipoteca inversa

8404020102 Primera hipoteca sobre otros inmuebles

2. 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)" con factor 100%.
 - b) Modificar la nota metodológica 18, de acuerdo con el siguiente texto:

"Se deberá 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 deberá 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:

"Los montos por desembolsar o abonar en los próximos 30 días de las operaciones de hipoteca inversa se deben considerar como "créditos concedidos no desembolsados – hipoteca inversa".

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 (de los) titular(es) 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.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

- 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 de su 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.”

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

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 |

(...)

Artículo Cuarto.- Modificar el último párrafo del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de requerimientos patrimoniales de las empresas de seguros y reaseguros, aprobado por Resolución SBS N° 1124-2006 y modificatorias, de acuerdo con lo siguiente:



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

“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.”

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

A continuación se señalan los factores de ponderación aplicables a las operaciones de hipoteca inversa:

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

La estimación del plazo del crédito se efectúa al inicio de la operación de hipoteca inversa. 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.”

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 un débito y un crédito en la dinámica contable, de conformidad con lo siguiente:

| | | S | I | A |
|----------|--------------------------------------|---|---|---|
| “CUENTA: | 1304 CUENTAS POR COBRAR | * | | |
| (...) | | | | |
| | 1304.08 Créditos de hipoteca inversa | * | | |

(...)
DINAMICA

| | | |
|----------|---|---|
| DÉBITOS | : | - Por el otorgamiento de créditos de hipoteca inversa. |
| | | - Por los intereses devengados de los créditos de hipoteca inversa. |
| CRÉDITOS | : | - 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 | * | | |



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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 cuando el valor de la garantía esté por debajo del mayor valor entre el valor estimado del crédito y el valor en libros del crédito (capital más intereses devengados); dichas provisiones se consideran como provisiones específicas."

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 | | * | |

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) 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".



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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 | S I A |
| | | | * |

DESCRIPCION : Ver rubro 72

DINÁMICA

DEBITOS : - Por el desembolso del crédito 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”:

| | | |
|-------|---|---|
| (...) | 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 deberán considerarse las siguientes definiciones:



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

PREPUBLICACIÓN

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 efectuará 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.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2019.

Regístrese, comuníquese y publíquese,