

ECONOMIA Y FINANZAS

**Aprueban el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo 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 la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria**

**DECRETO SUPREMO  
N° 051-2016-EF**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 28364, Ley que Regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, se estableció el marco normativo para la adquisición de inmuebles a través de una cuota periódica y de la capitalización individual del cliente que se constituye progresivamente con los aportes que éste realice en cada cuota a favor de las empresas de capitalización inmobiliaria;

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo 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 la Ley N° 28364, Ley que Regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, se promueve el acceso a la vivienda, así como el otorgamiento de incentivos fiscales para promover el arrendamiento de viviendas para fines de vivienda;

Que, la Cuarta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo 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 la Ley N° 28364, Ley que Regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria dispone que mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministro de Economía y Finanzas y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos se aprueba el reglamento del citado Decreto Legislativo;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y el Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo 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 la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria;

DECRETA:

**Artículo 1.- Aprobación del Reglamento**

Apruébase el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo 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 la Ley N° 28364, Ley que Regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, el que consta de doce (12) artículos y tres (3) Disposiciones Complementarias Finales, que forma parte integrante del presente decreto supremo.

**Artículo 2.- Publicación**

El presente Decreto Supremo y el Reglamento, que aprueba el artículo anterior, se publican en el portal institucional del Ministerio de Economía y Finanzas ([www.mef.gob.pe](http://www.mef.gob.pe)), del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)) y del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos ([www.minjus.gob.pe](http://www.minjus.gob.pe)), en la misma fecha de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

De conformidad con el Decreto Legislativo N° 1134, que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Defensa; la Ley N° 30372, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2016; la Ley N° 27619, Ley que regula la Autorización de Viajes al Exterior de Servidores y Funcionarios Públicos y su Reglamento, aprobado con el Decreto Supremo N° 047-2002-PCM, de fecha 5 de junio de 2002 y su modificatoria aprobada con el Decreto Supremo N° 056-2013-PCM, de fecha 18 de mayo de 2013; el Decreto Supremo N° 002-2004-DE/SG, de fecha 26 de enero de 2004 y sus modificatorias, que reglamentan los Viajes al Exterior del Personal Militar y Civil del Sector Defensa; el Decreto Supremo N° 002-2015-DE, de fecha 28 de enero de 2015, que determina la jerarquía y uso de las normas de carácter administrativo que se aplicarán en los distintos Organos del Ministerio de Defensa;

Estando a lo propuesto por el Comandante General de la Marina y a lo acordado con el Ministro de Defensa;

SE RESUELVE:

**Artículo 1.-** Autorizar el viaje al exterior en Comisión de Servicio del Almirante Edmundo Luis Enrique DEVILLE Del Campo, CIP. 02799637, DNI. 43390592, Comandante General de la Marina y del Teniente Primero Javier Giancarlo CHÁVEZ Dioses, CIP. 00009076, DNI. 43306022, para que efectúen una visita a diversas instalaciones navales de la Secretaría de Marina de la Armada de México, en la ciudad de México D.F., Estados Unidos Mexicanos, del 31 de marzo al 1 de abril de 2016; así como, autorizar su salida del país el 30 de marzo y su retorno el 2 de abril de 2016.

**Artículo 2.-** El Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú, efectuará los pagos que correspondan, de acuerdo a los conceptos siguientes:

<b>Pasajes Aéreos:</b> Lima - México D.F. (Estados Unidos Mexicanos) - Lima US\$. 2,500.00 x 2 personas	US\$. 5,000.00
<b>Viáticos:</b> US\$. 440.00 x 2 personas x 2 días	US\$. 1,760.00
<b>TOTAL A PAGAR:</b>	<b>US\$. 6,760.00</b>

**Artículo 3.-** El Ministro de Defensa, queda facultado para variar la fecha de inicio y término de la autorización a que se refiere el artículo 1, sin exceder el total de días autorizados; y sin variar la actividad para la cual se autoriza el viaje, ni el nombre de los participantes.

**Artículo 4.-** El Oficial Almirante designado, deberá cumplir con presentar un informe detallado ante el Titular de la Entidad, describiendo las acciones realizadas y los resultados obtenidos durante el viaje autorizado, dentro de los QUINCE (15) días calendario contados a partir de la fecha de retorno al país. Asimismo, dentro del mismo plazo el Personal Naval comisionado, deberá efectuar la sustentación de viáticos, conforme a lo indicado en el artículo 6 del Decreto Supremo N° 047-2002-PCM, de fecha 5 de junio de 2002 y su modificatoria.

**Artículo 5.-** La presente Resolución Suprema, no dará derecho a exoneración ni liberación de impuestos aduaneros de ninguna clase o denominación.

**Artículo 6.-** La presente Resolución Suprema, será refrendada por el Presidente del Consejo de Ministros y por el Ministro de Defensa.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

OLLANTA HUMALA TASSO  
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO  
Presidente del Consejo de Ministros

JAKKE VALAKIVI ÁLVAREZ  
Ministro de Defensa

**Artículo 3.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintinueve días del mes de marzo del año dos mil dieciséis.

OLLANTA HUMALA TASSO  
Presidente de la República

ALONSO SEGURA VASI  
Ministro de Economía y Finanzas

FRANCISCO ADOLFO DUMLER CUYA  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

ALDO VÁSQUEZ RÍOS  
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

**REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO  
Nº 1196, DECRETO LEGISLATIVO  
QUE MODIFICA LA LEY Nº 26702,  
LEY GENERAL DEL SISTEMA FINANCIERO  
Y DEL SISTEMA DE SEGUROS Y ORGÁNICA  
DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA  
Y SEGUROS, Y LA LEY Nº 28364,  
LEY QUE REGULA EL CONTRATO  
DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA**

**TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.- Objeto**

El presente Reglamento tiene como objeto reglamentar el Decreto Legislativo Nº 1196, Decreto Legislativo que modifica la Ley Nº 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de seguros y orgánica de la superintendencia de banca y seguros, y la ley Nº 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

El presente Reglamento es de aplicación a los contratos de capitalización inmobiliaria respecto de viviendas, que suscriban las empresas de capitalización inmobiliaria o las empresas de operaciones múltiples.

**Artículo 3.- Definiciones**

Para efectos del presente Reglamento, se aplican siguientes definiciones:

a) Capitalización individual: Abonos periódicos que realiza el Cliente conjuntamente con la cuota periódica del contrato de CI para que sean utilizados para el ejercicio de la opción de compra.

b) Cuota o cuotas: Cuota pagada por el Cliente dentro del marco de un Contrato de CI, de conformidad a lo señalado en el artículo 8 de la Ley.

c) Ley: Ley Nº 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria, modificada por el Decreto Legislativo Nº 1196.

d) Vivienda: Edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas naturales a fin de que sirva para satisfacer las necesidades de morada, descanso, preparación de alimentos y alimentación, e higiene, incluido espacio para estacionamiento de vehículos o depósito.

e) Empresa: Empresa de capitalización inmobiliaria o Empresa de Operaciones Múltiples.

f) Cliente: Persona natural que celebra un contrato de capitalización inmobiliaria con una Empresa.

**Artículo 4.- Abreviaturas**

a. ECI: Empresa de capitalización Inmobiliaria perteneciente al sistema financiero y supervisada por la SBS.

b. EOM: Empresa de Operaciones Múltiples perteneciente al sistema financiero y supervisada por la SBS.

c. BPP: Bono del Buen Pagador.

d. BFH: Bono Familiar Habitacional.

e. CI: Capitalización inmobiliaria.

f. Contrato de CI: Contrato de capitalización inmobiliaria.

g. FMV: Fondo MIVIVIENDA S.A.

h. FUCI: Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria.

i. RAV: Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda creado mediante Decreto Legislativo Nº 1177.

j. SBS: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

k. SUNARP: Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

l. SUNAT: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria.

m. TUPA: Texto Único de Procedimientos Administrativos.

**TÍTULO II****CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA****Artículo 5.- De los intereses de la capitalización individual**

5.1. La capitalización individual del Cliente puede estar sujeta al pago de intereses pasivos cuando dicha posibilidad se establezca en el Contrato de CI.

5.2. En caso de haberse pactado el reconocimiento de intereses pasivos sobre la capitalización individual, estos pueden ser aplicados para completar la opción de compra del Cliente para la adquisición del inmueble o retirados por el Cliente, según lo establecido en el Contrato de CI.

**Artículo 6.- Del contenido y trámite del FUCI**

6.1. El contrato de CI conforme a lo establecido en el numeral 5.3. del artículo 5 y el artículo 5-A de la Ley se suscribe en el FUCI, el que debe ser inscrito en el RAV y en la SUNARP y contiene cuando menos lo siguiente:

- a) Identificación de las partes contratantes.
- b) Identificación registral del inmueble materia del contrato.
- c) Plazo del Contrato de CI.
- d) Monto de las cuotas periódicas y conceptos complementarios a pagar.
- e) Monto de la opción de compra.
- f) Derechos y obligaciones de las partes.
- g) Causales de desalojo.
- h) Autorización para el uso de datos personales.

6.2. La SBS aprueba las demás estipulaciones del FUCI mediante norma de carácter general. La SBS identifica aquellas estipulaciones consideradas en el FUCI que deban ser necesariamente sometidas a aprobación administrativa previa y obligatoria de dicha entidad, y de acuerdo al procedimiento que para tal efecto esta determine.

6.3. Una vez suscrito el FUCI por las partes contratantes, se deben certificar sus firmas ante un Notario dentro de los cinco (5) días hábiles de suscrito el FUCI, plazo que se aplica también para las adendas que se suscriban. En ausencia de un Notario, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial, la certificación de firmas la realiza el Juez de Paz Letrado.

La certificación de firmas antes señalada se realiza por el Notario o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, del distrito o provincia donde se ubica el inmueble materia del Contrato de CI.

Corresponde al Notario o al Juez de Paz Letrado, de acuerdo a la normatividad correspondiente, como mínimo, la verificación de la identidad de las personas que suscriben el FUCI, la propiedad del inmueble y Registro de los Formularios cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un Formulario original.

6.4. La presentación para la inscripción del FUCI y sus adendas, de ser el caso, en el Registro de Predios de la SUNARP se realiza por la Empresa dentro de los diez (10) días hábiles de haberse certificado las firmas de las partes por el Notario o Juez de Paz Letrado. Para efectos de la determinación del costo del derecho registral, la SUNARP debe considerar el Contrato de CI como un acto inavalorado.

6.5. Los FUCI contienen la información necesaria para el adecuado control fiscal, de conformidad con lo dispuesto por la SUNAT.

#### **Artículo 7.- De la transferencia de propiedad a favor del Cliente**

7.1. El Cliente puede hacer ejercicio de la opción de compra, cumpliendo con el pago de las obligaciones establecidas en el Contrato de CI, para lo cual el Cliente debe comunicar mediante comunicación de fecha cierta su decisión del ejercicio de la opción de compra a la Empresa.

7.2. Recibida la comunicación del Cliente para el ejercicio de la opción de compra del inmueble, la Empresa dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación, debe suscribir la correspondiente minuta de transferencia de propiedad a favor del Cliente. En dicho plazo corresponderá, por parte de la Empresa, la devolución de la garantía que se hubiera recibido de ser el caso en los términos que se hayan acordado.

7.3. La Empresa, remite la minuta de transferencia de la propiedad al Notario para la expedición de la escritura pública correspondiente y su posterior inscripción registral en el Registro de Predios.

7.4. Ejercida la opción de compra por parte del cliente y suscrita la minuta correspondiente, a pedido de cualquiera de las partes, el Notario solicita al Registro de Predios el bloqueo de la partida registral del inmueble, debiéndose inscribir la transferencia de la propiedad dentro del plazo legal de vigencia del bloqueo.

#### **Artículo 8.- El no ejercicio de la opción de compra**

El Contrato de CI concluye en caso el Cliente no ejerza la opción de compra en el plazo previsto en el artículo 7 del Reglamento, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de las partes.

Concluido el contrato de CI se debe entregar el inmueble a la Empresa en el plazo establecido en el contrato de CI, o en su defecto dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, de conformidad con el literal b) del numeral 10.2 de la Ley, en el estado que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

#### **Artículo 9.- Resolución del contrato de CI**

9.1. En caso que se resuelva el Contrato de CI por cualquiera de las causales establecidas en el artículo 10 de la Ley, se debe entregar el inmueble a la Empresa en el plazo de diez (10) días hábiles siguientes, de conformidad con el numeral 10.1 de la Ley, en el estado que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

9.2. Una vez que el Cliente haya entregado el inmueble a satisfacción de la Empresa, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, ésta procede a entregar al Cliente el importe de la capitalización individual y los intereses que se hayan generado, previo descuento, de ser el caso, de los importes que adeude el Cliente, daños que pudiera haber sufrido el inmueble y demás gastos incurridos en la devolución del inmueble.

### **TÍTULO III**

#### **REGISTRO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA - RAV**

##### **Artículo 10.- Del registro del FUCI en el RAV**

10.1 El Notario, o en su defecto, el Juez de Paz Letrado, según corresponda de acuerdo a la Ley, remite el FUCI al RAV a través de la plataforma del RAV, mediante

el usuario asignado por el FMV de acuerdo a su normativa interna, para su registro correspondiente.

10.2 En el RAV se registran electrónicamente:

a) Las copias certificadas del FUCI y sus adendas remitidas electrónicamente por los Notarios o, en su defecto, el Juez de Paz Letrado.

b) Las resoluciones judiciales firmes que dispongan el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada que se emitan en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo.

c) La información referida a la puntualidad o morosidad del Cliente en el pago de las cuotas del Contrato de CI.

10.3 Para acceder a la información registrada en el RAV, los interesados deben cumplir con el procedimiento y los requisitos del RAV contenidos en el TUPA que se apruebe por Decreto Supremo con refrendo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a propuesta del FMV.

### **TÍTULO IV**

#### **TRATAMIENTO DEL CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA**

##### **Artículo 11.- Naturaleza financiera del contrato de CI**

11.1. El contrato de CI es un mecanismo de financiamiento para el acceso a vivienda por lo que le son aplicables las disposiciones que establece la SBS para las colocaciones.

11.2. En la cuota periódica del contrato de CI, la parte correspondiente al arrendamiento del inmueble, que incluye los intereses, se considera para efectos de la regulación del sistema financiero como reembolso del financiamiento que otorga la Empresa al Cliente para el acceso al uso de una vivienda y posterior adquisición cuando se ejerce la opción de compra.

##### **Artículo 12.- Utilización del BFH o BBP**

12.1 El FMV establece, de acuerdo a su reglamentación interna, los procedimientos, requisitos y mecanismos para la utilización del BBP y el BFH en los contratos de CI.

12.2 La aplicación del BBP o del BFH, tiene como objetivo el apoyo por parte del Estado, en la adquisición de una vivienda mediante el financiamiento del pago inicial o el ejercicio de la opción de compra.

12.3 Para determinar la aplicación del BBP o del BFH para financiar el pago inicial que pueda requerir la Empresa al Cliente, se debe establecer el valor de compra de la vivienda.

El pago inicial a que hace referencia el numeral precedente puede formar parte de la capitalización individual, si así lo pactan en el contrato de CI, para que su recuperación por parte del FMV sea factible, de ser el caso.

12.5 En el caso contemplado en el numeral anterior la recuperación del BBP o del BFH tiene prelación frente a cualquier otro cargo en la capitalización individual.

12.6 El Cliente de quién se hubiese recuperado un BBP o BFH, pierde el derecho a acceder a un nuevo bono, subsidio o ayuda de cualquier clase por parte del Sector Vivienda.

12.7 En caso que el Cliente que haya recibido el BBP o el BFH, no llegue a ejercer la opción de compra o ceda su posición contractual en el contrato CI o éste sea resuelto, corresponde devolver dicho beneficio estatal de acuerdo a los procedimientos establecidos por el FMV.

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

##### **Primera.- Aprobación de Directivas por el FMV**

El FMV aprueba los lineamientos que sean necesarios para la implementación de lo dispuesto en el presente Reglamento.

