

PODER EJECUTIVO**DECRETOS LEGISLATIVOS****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 PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley N° 30335, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, por el término de noventa (90) días calendario;

Que, en ese sentido el literal e) del artículo 2 del citado dispositivo legal, otorga la facultad de legislar para establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda, así como otorgar incentivos fiscales para promover el arrendamiento de inmuebles para vivienda

Que, resulta necesario modificar la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, a fin de promover el desarrollo de operaciones de capitalización inmobiliaria para facilitar el acceso a vivienda e incentivar la constitución de las empresas de capitalización inmobiliaria; así como permitir que las empresas de operaciones múltiples puedan realizar operaciones de capitalización inmobiliaria;

Que, en esa misma orientación, se debe modificar la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, con la finalidad de armonizar sus disposiciones con las modificaciones de la referida Ley N° 26702, para promover el Contrato de Capitalización Inmobiliaria como un mecanismo alternativo al financiamiento hipotecario para el acceso a la vivienda, así como otorgar incentivos fiscales para el desarrollo de estas operaciones;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú; y en ejercicio de las facultades delegadas en el literal e) del artículo 2 de la Ley N° 30335;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y
Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;
Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

**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****Artículo 1.- Objeto**

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto promover la capitalización inmobiliaria para facilitar el acceso a la vivienda; mediante la modificación de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, facultando a las entidades del sistema financiero a realizar operaciones de capitalización inmobiliaria y promover las actividades de las empresas de capitalización inmobiliaria; así como mediante la modificación de la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria para promover el acceso a vivienda a través de contratos de capitalización inmobiliaria que permiten a las personas naturales ocupar

una vivienda y simultáneamente constituir una cuenta de capitalización individual que permitirá la adquisición de dicho inmueble.

Artículo 2.- Modificación de los artículos 16, 221 y 295 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros

Modifícanse el numeral 1 del literal B del artículo 16, el numeral 35 del artículo 221 y el artículo 295 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, conforme a los siguientes términos:

"Artículo 16.- CAPITAL MÍNIMO

Para el funcionamiento de las empresas y sus subsidiarias, se requiere que el capital social, aportado en efectivo, alcance las siguientes cantidades mínimas:

(...)

B. Empresas especializadas:**1. Empresa de Capitalización Inmobiliaria****S/. 4 000 000,00**

(...)

"Artículo 221.- OPERACIONES Y SERVICIOS

Las empresas podrán realizar las siguientes operaciones y servicios, de acuerdo a lo dispuesto por el capítulo I del título IV de esta sección segunda:

(...)

35. Realizar operaciones de arrendamiento financiero y de capitalización inmobiliaria.

(...)

"Artículo 295.- OPERACIONES PERMITIDAS

Empresa de capitalización inmobiliaria es aquella cuya actividad consiste en comprar y/o edificar inmuebles para fines de vivienda, y, con relación a los mismos, celebrar contratos de capitalización inmobiliaria individual con terceros, entregando en arrendamiento al cliente la correspondiente unidad inmobiliaria. Estos contratos de arrendamiento incluyen el derecho de opción de compra de la unidad inmobiliaria por parte del cliente al precio pactado a la suscripción del referido contrato. El derecho de opción de compra se ejerce en cualquier momento. Estas empresas pueden celebrar contratos pasivos para el prefinanciamiento de los inmuebles y emitir cédulas hipotecarias.

La capitalización individual del cliente se constituye progresivamente con los aportes que éste realice. Las empresas de capitalización inmobiliaria sólo podrán efectuar operaciones vinculadas con programas de capitalización individual relacionados al mercado inmobiliario con fines de vivienda, y no podrán efectuar otras colocaciones distintas del contrato de capitalización inmobiliaria.

La Superintendencia dictará las normas que regulen las diversas materias vinculadas con este tipo de empresas y con sus operaciones, incluyendo, entre otras, las siguientes:

1. Las características de los contratos de capitalización inmobiliaria que celebren con los clientes debe considerar como mínimo la entrega de unidades inmobiliarias en arrendamiento, la opción de compra del inmueble por el cliente y que no estará sujeto al plazo a que se refiere el artículo 1423 del Código Civil.

2. El régimen de su prefinanciamiento y la emisión de instrumentos hipotecarios, en moneda nacional o extranjera."

Artículo 3.- Modificación de los artículos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 13 de la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria

Modifícanse los incisos e) e i) del artículo 1, el artículo 2, el artículo 3, los numerales 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 y 5.7 del artículo 5, el primer párrafo del artículo 6, los numerales 7.1 y 7.4 del artículo 7, el numeral 8.1 del artículo 8, el artículo 9, el artículo 10, el artículo 11 y los numerales 13.1 y 13.4 del artículo 13 de la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria, conforme a los siguientes textos:

**“Artículo 1.- Definiciones**

Los vocablos y siglas que se señalan en la presente Ley, tendrán el significado que se indica a continuación:

(...)

e) Cliente: Persona natural que celebra un contrato de CI con una empresa de operaciones múltiples o ECI.

(...)

i) Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS)

(...)

“Artículo 2.- Empresa de Capitalización Inmobiliaria – ECI

2.1 Las ECI son sociedades anónimas que se constituyen de conformidad con lo señalado en el Capítulo I del Título I de la Sección Primera de la Ley General Tal como lo establece el artículo 295 de la Ley General, la actividad de las ECI consiste en realizar promoción inmobiliaria, comprar y/o edificar inmuebles para vivienda y con relación a tales inmuebles, celebrar contratos de CI con Clientes, entregando en arrendamiento al Cliente el correspondiente inmueble. Sólo podrán efectuar operaciones vinculadas con programas de CI relacionados al mercado inmobiliario y no podrán efectuar otras colocaciones distintas del contrato de capitalización inmobiliaria. Las ECI son supervisadas por la Superintendencia.

2.2 Para financiar sus operaciones de CI, la ECI podrá celebrar contratos pasivos, emitir cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios.

2.3 Resultará aplicable a las ECI lo establecido en el artículo 199 de la Ley General.”

“Artículo 3.- Capitalización Individual

3.1 La capitalización individual del Cliente se constituye progresivamente con los aportes que éste realice en cada cuota. La empresa de operaciones múltiples o ECI podrán acordar con el Cliente el pago de intereses pasivos sobre el importe de su capitalización individual.

3.2 El importe de capitalización individual se aplica al pago del precio al contado del inmueble, o recuperado por el Cliente mediante la cesión de su posición contractual de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la presente norma, o retirado por el Cliente de acuerdo con lo establecido en el Contrato de CI.

3.3. Según se establezca en el Contrato de CI sobre el destino de la capitalización individual, se aplican las siguientes reglas respecto al BBP o BFH administrado por el FMV:

- El BBP o BFH puede financiar el pago inicial que pueda requerir la empresa de operaciones múltiples o ECI al Cliente, siempre y cuando se pacte que no se pueda efectuar el retiro de la capitalización individual. En este caso, el Contrato de CI debe recibir el mismo tratamiento que los créditos hipotecarios financiados con dichos bonos, en lo que resulte aplicable.
- El Cliente tiene derecho a acceder al BBP o BFH recién cuando haga ejercicio de la opción de compra, cuando se pacte que la capitalización individual pueda ser retirada antes del cumplimiento del Contrato de CI.”

“Artículo 5.- Contrato de CI

5.1 El Contrato de CI es un contrato por el cual la empresa de operaciones múltiples o ECI financia el acceso del cliente al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas que incluyen el arrendamiento, los aportes a la capitalización individual que el Cliente realice, entre otros y con la opción del Cliente de comprar dicho bien por un valor pactado mediante la aplicación de la capitalización individual. Las cuotas periódicas incluyen los conceptos complementarios indicados en el numeral 8.1 del artículo 8 de la presente norma. Asimismo, la empresa de

operaciones múltiples o ECI debe considerar el contrato de CI como una colocación de acuerdo a las normas contables pertinentes.

5.2 A efectos de financiar el acceso al uso de un inmueble destinado a vivienda, la empresa de operaciones múltiples o ECI, adquiere la propiedad del inmueble o edifica un inmueble, según corresponda, para ceder su uso al Cliente, a título de arrendamiento.

5.3 El Contrato de CI regulado por la presente norma se celebra por escrito, mediante el FUCI, en el que debe consignarse el precio de la opción de compra del inmueble en caso el Cliente ejerciera dicha opción. El FUCI debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. Asimismo, la prórroga del Contrato de CI, cuyas firmas deben ser legalizadas por el Notario, debe ser inscrita por cualquiera de las partes.

5.4 En el marco de un Contrato de CI al permitir el financiamiento de una vivienda, el Cliente puede ser beneficiario del BBP o BFH administrados por el FMV, siempre y cuando cumpla con los requisitos y los procedimientos para su asignación de acuerdo a lo establecido en la normativa que regula su otorgamiento.

5.5 El Cliente, en virtud al Contrato de CI, recibe el inmueble para usarlo como vivienda por un periodo determinado, teniendo a su cargo el pago de una cuota periódica y los demás conceptos pactados en el FUCI, teniendo, el derecho de ejercer la opción de comprar el inmueble.

5.6 La empresa de operaciones múltiples o la ECI podrá ceder sus derechos sin requerir la autorización o consentimiento del Cliente, si así lo pactaron en el FUCI, surtiendo efectos dicha cesión desde el momento de la comunicación fehaciente al Cliente.

5.7 El Cliente es responsable de los daños que pudiera causar al bien inmueble desde el momento en que lo recibe de la empresa de operaciones múltiples o ECI. En el marco del contrato de CI, la empresa de operaciones múltiples o ECI no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características al haber sido elegido por el Cliente, quien tiene dicha obligación.

(...).”

“Artículo 6.- Clientes

Podrá celebrar contratos de CI cualquier persona natural, con excepción de quienes:

(..).”

“Artículo 7.- Inmueble objeto de un contrato de CI

7.1 El inmueble objeto de un contrato de CI se destina a vivienda del Cliente, entendiéndose por vivienda conforme a lo señalado en el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.

(...)

7.4. No son susceptibles de embargo, afectación ni gravamen por mandato administrativo o judicial en contra del Cliente, ni el inmueble objeto de un contrato de CI, ni la capitalización individual del Cliente vinculado al mismo. El Juez deberá dejar sin efecto cualquier medida precautoria que se hubiese trabado sobre estos bienes por el solo mérito de la presentación del FUCI. No se admitirá recurso alguno en tanto no se libere el inmueble y éste sea entregado a la empresa de operaciones múltiples o ECI.”

“Artículo 8.- Cuota

8.1 La cuota periódica que pague el Cliente estará integrada por:

- El aporte a la capitalización individual del Cliente;
- El pago por arrendamiento del inmueble;
- La previsión del pago de los tributos correspondientes al Cliente conforme a lo señalado en el numeral 14.1 del artículo 14 de la presente norma, cuando corresponda;
- La prima del seguro a que se refiere el numeral 7.3 del artículo 7 de la presente norma, que será de cargo del Cliente;

- e) La contribución al mantenimiento del inmueble cuando éste sea parte de un conjunto inmobiliario;
- y,
- f) Otros importes pactados de común acuerdo entre las partes."

Son conceptos complementarios de la cuota, lo señalado en los incisos c), d), e) y f) que anteceden.

(...)."

"Artículo 9.- Cesión de posición contractual en contratos de CI

9.1 En caso el Cliente ceda a un tercero su posición en un contrato de CI, se aplican las siguientes reglas:

- a) Que el Cliente cede su derecho sobre el importe de su capitalización individual acumulada al momento de la aprobación de la cesión por la empresa de operaciones múltiples o ECI;
- b) Que el cesionario asume los derechos, obligaciones y responsabilidades contenidas en el contrato de CI; y,
- c) Que el cesionario asume la calidad de nuevo titular del importe de la capitalización individual del cedente acumulada al momento de la aprobación de la cesión a la empresa de operaciones múltiples o ECI.

9.2 El cedente deberá cancelar todos los importes devengados hasta la fecha de cesión.

9.3 En caso el cedente haya sido beneficiario del BBP o BFH, se deberá devolver el importe del bono recibido y de acuerdo al procedimiento establecido vigente."

"Artículo 10.- Causales de resolución y conclusión del contrato de CI

10.1 El contrato de CI se resuelve por las siguientes causales:

- a) Incumplimiento de pago de la cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual.
- b) Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 8.1 del artículo 8 de la presente norma, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual.
- c) Uso del inmueble para fines distintos al de vivienda, acreditada mediante constatación policial o notarial.
- d) Otras que se establezcan expresamente en el contrato de CI.

Para los incisos a); b), c) y d) la empresa de operaciones múltiples o ECI debe comunicar al cliente, mediante carta notarial, la resolución del Contrato de CI invocando la causal correspondiente y adjuntando la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa de operaciones múltiples o ECI.

Resuelto el contrato se debe entregar el inmueble a la empresa de operaciones Múltiples o ECI dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

10.2 El contrato de CI concluye por las siguientes causales:

- a) Con el ejercicio de la opción de compra del inmueble objeto del contrato de CI, respecto al cliente que ejerce dicha opción.
- b) Conclusión del contrato de CI por vencimiento del plazo contractual, sin que el Cliente haya ejercido la opción de compra, acreditada con el FUCI; en dicho caso el cliente tiene la obligación de entregar el inmueble a la empresa de operaciones múltiples o ECI dentro del plazo de devolución establecido en el contrato de CI o en su defecto a los diez (10) hábiles siguientes a la fecha de conclusión del contrato de CI.
- c) Con la cesión de la posición contractual, respecto al Cliente que cede su posición contractual a un tercero.
- d) Por resolución del contrato conforme lo dispuesto en el numeral 10.1. del artículo 10 de la presente norma.

e) Mutuo disenso

10.3 Para los incisos a), b), c) y d) del numeral 10.1 y los incisos b), c) y d) del numeral 10.2 del artículo 10 de la presente norma el cliente pierde en favor de la empresa de operaciones múltiples o ECI, toda mejora que hubiera introducido en el inmueble sin derecho a reclamo o compensación."

"Artículo 11.- Procedencia del Desalojo

11.1 Ante el incumplimiento de la entrega del inmueble por parte del cliente de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, la empresa de operaciones múltiples o ECI puede demandar contra el cliente o contra cualquiera que lo posea, el desalojo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, regulado en el artículo 15 del Decreto Legislativo N° 1177.

11.2 A la pretensión de desalojo se le puede acumular la pretensión de pago de las cuotas periódicas adeudadas y los conceptos complementarios adeudados señalados en el numeral 8.1 del artículo 8 de la presente norma siempre que la empresa de operaciones múltiples o ECI haya asumido la obligación de realizar dichos pagos a nombre del Cliente, en el contrato respectivo. Sin perjuicio de ello, la ejecución de desalojo no se supeditará a la resolución de cualquier otra pretensión acumulada."

"Artículo 13.- Tratamiento tributario:

13.1 Constituyen ingresos de **las empresas de operaciones múltiples** y ECI, los importes a que se refiere el numeral 8.1 de la presente Ley, con excepción del inciso a), hasta que se ejerza opción de compra por el Cliente y por el monto pactado en el contrato de CI.

Una vez ejercida la opción de compra a que se refiere el párrafo anterior, la diferencia constituida entre el costo computable del inmueble y el importe total pagado por el **Cliente por la transferencia del bien** durante la vigencia del Contrato de CI; se encontrará gravada con el Impuesto a la Renta.

No constituyen ingreso ni gasto los tributos correspondientes.

(...)."

13.4 El inmueble objeto del contrato de CI no se considerará activo fijo de las empresas de operaciones múltiples y ECI.

(...)."

Artículo 4.- Incorporación de los incisos j), k), l), m), n), o), p) y q) al artículo 1, y los artículos 5-A, 5-B y 5-C a la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria

Incorpóranse los incisos j), k), l), m), n), o), p) y q) al artículo 1, y los artículos 5-A, 5-B y 5-C a la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria, conforme a los siguientes textos:

"Artículo 1.- Definiciones:

Los vocablos y siglas que se señalan en la presente Ley, tendrán el significado que se indica a continuación:

(...)"

- j) BBP: Bono del Buen Pagador;
- k) BFH: Bono Familiar Habitacional;
- l) Empresas de operaciones múltiples: Empresas comprendidas en el literal A del artículo 16 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y sus normas modificatorias;
- m) FMV: Fondo MIVIVIENDA S.A.;
- n) FUCI: Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria;
- o) RAV: Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda bajo la administración del FMV, creado mediante Decreto Legislativo N° 1177;
- p) SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;
- q) SUNAT: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria."

**“Artículo 5-A.- FUCI**

La Superintendencia aprobará el contenido del FUCI, mediante norma de carácter general, el cual establecerá; entre otros aspectos; los términos y condiciones esenciales bajo los cuales se celebran los respectivos contratos, los derechos y obligaciones de las partes, así como las causales de desalojo que les resultan aplicables, además de la información necesaria para el adecuado control fiscal, para lo cual se debe requerir la opinión técnica de la SUNAT.

El FUCI tiene mérito de ejecución, siempre que esté suscrito ante un Notario, debidamente habilitado, o en su defecto ante un Juez de Paz Letrado. La copia certificada de los Formularios suscritos ante un Notario, se inscribe en el RAV y tiene mérito inscribible en el Registro de Predios de la SUNARP, sin necesidad de formalidad adicional alguna. El trámite de inscripción en los registros antes indicados se realiza de forma independiente la una de la otra.

Para acceder al régimen establecido en la presente norma, el contrato de CI en el FUCI debe registrarse en el RAV.

El FUCI debe contener el asentimiento expreso e irrevocable del Cliente a favor de la empresa de operaciones múltiples o ECI, para dar a conocer la puntualidad o morosidad en el pago de las cuotas periódicas convenidas, y conceptos complementarios del inmueble arrendado, proporcionando dicha información al RAV y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo soliciten.”

“Artículo 5-B.- Intervención del Notario

Se requiere la intervención de un Notario, para los siguientes casos:

- a) Certificación de firmas en el FUCI.
- b) Expedición de copia certificada del FUCI.
- c) Certificación de firmas ante la prórroga del contrato de CI.
- d) Remisión de copia certificada del FUCI al RAV.
- e) Extender la escritura pública conforme al supuesto previsto en la presente norma.

El Notario debe verificar la identidad de las personas que suscriban el FUCI, mediante el Sistema de Identificación por Comparación Biométrica. Asimismo, es responsabilidad del Notario enviar el FUCI al RAV y llevar un Registro extraprotocolar del FUCI cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un original del FUCI.

En defecto de Notario, se puede acudir al Juez de Paz Letrado para los fines del presente artículo.

Es competente el Notario, o en su defecto el Juez de Paz Letrado, de la Provincia donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del contrato de CI.”

“Artículo 5-C.- Ejercicio de la opción de compra en la capitalización inmobiliaria

El Cliente tiene derecho a ejercer la opción de compra siempre y cuando haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en el FUCI.

Para ejercer la opción de compra, el Cliente debe haber cumplido con el pago de las cuotas periódicas convenidas, conceptos complementarios, intereses, gastos y comisiones de corresponder, según se indique en el FUCI; y, pagar el precio de la opción de compra pactado, abonándolo en la cuenta señalada por la empresa de operaciones múltiples o ECI, y en la fecha señalada en el FUCI, comunicándole a la empresa de operaciones múltiples o ECI de dicho abono.

Si el Cliente ejerciera el derecho de opción de compra antes de la fecha pactada para dicho ejercicio, al pago del precio de la opción de compra, se acumulará el pago del importe total de las cuotas periódicas por vencer y sin considerar los intereses no devengados, salvo pacto distinto de las partes.

Para que la transferencia de propiedad efectuada se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP debe extenderse la escritura pública respectiva.

En caso el Cliente decida no ejercer la opción de compra, la empresa de operaciones múltiples o ECI está obligada a devolver el importe correspondiente a la previsión del pago de los tributos señalada en el inciso c) del numeral 8.1 del artículo 8 de la presente norma, conjuntamente con la capitalización individual y sin perjuicio que el Cliente deba devolver el BBP o BFH que hubiera recibido.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**PRIMERA.- Régimen Tributario Especial**

La exoneración dispuesta en los términos del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, también es de aplicación a las empresas de operaciones múltiples o ECI autorizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) que celebren y suscriban Contratos de Capitalización Inmobiliaria regulados por la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, modificada por el presente Decreto Legislativo, respecto del pago por el servicio de arrendamiento de inmueble destinado exclusivamente a vivienda que presten a favor de personas naturales.

La exoneración a que se refiere el párrafo anterior no aplica al aporte a la capitalización individual del cliente a que se refiere el inciso a) del numeral 8.1 del artículo 8 de la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, el cual se regula conforme con la referida Ley, modificada por el presente Decreto Legislativo.

SEGUNDA.- Capital de las ECI

Precísase que el monto del capital social para las empresas de capitalización inmobiliaria, señalado en el numeral 1 del literal B del artículo 16 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, se actualiza trimestralmente conforme a lo dispuesto por el artículo 18 de la referida Ley y tomando como base las cifras a octubre de 1996.

TERCERA.- Precisión de las referencias a “ECI” en la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria

Precísase que en las referencias a “ECI” en el numeral 5.8 del artículo 5, en el artículo 6, en los numerales 7.2 y 7.3 del artículo 7, en los numerales 8.3 y 8.4 del artículo 8, en el artículo 12, en los numerales 13.5 y 13.6 del artículo 13 y en el artículo 14 de la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria, se comprende también a la “empresa de operaciones múltiples”.

CUARTA.- Reglamentación

Mediante decreto supremo reafirmado 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 presente Decreto Legislativo, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Asimismo, en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario, la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) dicta en el ámbito de sus competencias las disposiciones que sean necesarias para la mejor aplicación del presente Decreto Legislativo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA**ÚNICA.- Modificación de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.**

Modifícase el artículo 7-A° de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, en los términos siguientes:

“Artículo 7-A.- Supuestos y materias no conciliables de la Conciliación

No procede la conciliación en los siguientes casos:

- a) Cuando se desconoce el domicilio de la parte invitada.
- b) Cuando la parte invitada domicilia en el extranjero, salvo que el apoderado cuenta con poder expreso para ser invitado a un Centro de Conciliación.
- c) Cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los artículos 43 y 44 del Código Civil.
- d) En los procesos cautelares.
- e) En los procesos de garantías constitucionales.
- f) En los procesos de nulidad, ineffectividad y anulabilidad de acto jurídico, este último en los supuestos establecidos en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 221 del Código Civil.

- g) En la petición de herencia, cuando en la demanda se incluye la solicitud de declaración de heredero.
- h) En los casos de violencia familiar.
- i) En los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo N° 1 177- Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y en la Ley N° 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificaciones.
- j) En las demás pretensiones que no sean de libre disposición por las partes conciliantes.”

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA.- Derogatoria

Deróganse el numeral 1 del artículo 224 de Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los ocho días del mes de setiembre del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente del Consejo de Ministros

ALONSO SEGURA VASI
Ministro de Economía y Finanzas

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

MILTON VON HESSE LA SERNA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1285054-1

AGRICULTURA Y RIEGO

Disponen registrar productos cosméticos para animales y productos elaborados con carnazas para perros y gatos, en padrones de productos de uso veterinario farmacológicos y de alimentos para animales

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 0084-2015-MINAGRI-SENASA-DIAIA

20 de agosto de 2015

VISTOS:

El Informe-0006-2015-MINAGRI-SENASA-DIAIA-SIP-MORTIZ de fecha 08 de julio de 2015 y el Informe-0009-2015-MINAGRI-SENASA-DIAIA-SIP-MORTIZ de fecha 12 de agosto de 2015 de la Subdirección de Insumos Pecuarios, el Informe-0027-2015-MINAGRI-SENASA-OAJ-JTRIVELLI de fecha 04 de agosto del 2015 de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 27° de la Decisión 483, Normas para el Registro, Control, Comercialización y Uso de Productos Veterinarios de la Comunidad Andina de Naciones, señala que todo producto veterinario que se fabrique, elabore o importe deba estar registrado ante la Autoridad Nacional Competente del País Miembro respectivo, de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en la decisión, para poder ser comercializado y utilizado”.

Que, el Anexo I de dicha norma supranacional de fne al Producto farmacológico, como aquellas sustancias de estructura físico-química determinada, de origen natural

mineral, vegetal, animal, sintética o semisintética o biotecnológica, que convenientemente prescrita y aplicada, ejerce acciones sobre el organismo animal, con los efectos indicados en la definición de producto veterinario.

Que, asimismo, de fne al Producto Veterinario como sustancia química, biológica, biotecnológica o preparación manufacturada cuya administración a los animales, en forma individual o colectiva, directamente o mezclado con los alimentos tiene como propósito la prevención, diagnóstico, curación o tratamiento de las enfermedades de los animales.

Se incluye entre ellos a los aditivos, suplementos, promotores, mejoradores de la producción animal, antisépticos desinfectantes de uso ambiental o para desinfección de equipos, y pesticidas y todo otro producto que, utilizado en los animales y su habitat, restaure o modif que las funciones orgánicas y fisiológicas, cuide y proteja sus condiciones de vida. Comprende también los productos destinados al embellecimiento de los animales.

Que, se entiende por productos destinados al embellecimiento de los animales y (cosméticos), toda sustancia o formulación de aplicación local a ser usada externamente en los animales: epidermis, sistema capilar, uñas, en los dientes y las mucosas bucales, con fines de conservación, limpiarlos, perfumarlos, modif car su aspecto y protegerlos o mantenerlos en buen estado y prevenir o corregir los olores corporales.

Que, el Artículo 4° de la Ley General de Sanidad Agraria aprobada por el Decreto Legislativo N°1059, establece que la Autoridad Nacional en Sanidad Agraria es el Servicio Nacional de Sanidad Agraria — SENASA, organismo adscrito al Ministerio de Agricultura;

Que, el Artículo 17° de la citada ley otorga al SENASA la facultad de establecer y conducir el control, registro y fscalización a nivel nacional de alimentos, premezclas y aditivos de uso animal, productos farmacéuticos de uso veterinario, productos biológicos de uso veterinario, importador y/o exportador, fabricante y/o envasador, distribuidor y/o establecimiento de venta, y profesional responsable;

Que, el Artículo 16° del Reglamento de la Ley General de Sanidad Agraria Aprobado por el Decreto Supremo N°018-2008-AG, señala que el SENASA conduce os registros a nivel nacional de los insumos agrarios;

Que, la Subdirección de Insumos Pecuarios perteneciente a la Dirección de Insumos Agropecuarios e Inocuidad Agroalimentaria, conduce el Sistema de Registro y Control de Productos Farmacéuticos, Biológicos de Uso Veterinario y Alimentos para Animales, Nacionales e Importados, según lo establecido en el Artículo 31° del Reglamento de Organización y Funciones del SENASA aprobado por Decreto Supremo N°008-2005-AG y modif catoria;

Que, el Reglamento de Registro, Control y Comercialización de Productos de Uso Veterinario y Alimentos para Animales aprobado por el Decreto Supremo N° 015-98-AG, de fne alimento en el Artículo 1° como la mezcla de ingredientes alimenticios o insumos, capaz de suministrar en niveles adecuados los principios nutritivos para el crecimiento, mantenimiento, producción o reproducción de los animales; que se encuentra debidamente registrado.

Que, los productos de carnazas elaborados para gatos y perros, tales como: golosina y premios, entre otros, se encuentran comprendidos en la definición de la norma precitada; por lo cual, deberán ser registrados como alimentos para animales.

De conformidad a la Decisión 483, Normas para el Registro, Control, Comercialización y Uso de Productos Veterinarios de la Comunidad Andina de Naciones, el Decreto Legislativo N° 1059 - Ley General de Sanidad Agraria, el Reglamento de Organización y Funciones del SENASA - Decreto Supremo N° 008-2005-AG; y con los visados de la Subdirección de Insumos Pecuarios y Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Registrar en el padrón de productos de uso veterinario farmacológicos que conduce la Sub Dirección de Insumos Pecuarios, los productos destinados al embellecimiento de los animales (cosméticos), previa evaluación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 2°.- Registrar en el padrón de alimentos para animales que conduce la Sub Dirección de Insumos Pecuarios, los productos elaborados con carnazas para perros y gatos, previa evaluación del cumplimiento de