

PODER LEGISLATIVO**CONGRESO DE LA REPUBLICA****LEY Nº 30741**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

LA COMISIÓN PERMANENTE DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA**Artículo 1. Objeto de la Ley**

La presente ley tiene por objeto normar 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.

Artículo 2. Hipoteca inversa

Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, 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.

El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.

Artículo 3. Requisitos de la hipoteca inversa

En adición a los requisitos generales, indicados anteriormente, la hipoteca inversa está sujeta también a los siguientes requisitos:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- g) Que al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.

- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- i) Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
- j) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

Artículo 4. Beneficiarios

El titular o titulares y la entidad autorizada podrán acordar que los primeros designen uno o más beneficiarios. En estos casos, a dichos beneficiarios corresponderán los abonos o las disposiciones periódicas del crédito a cargo de la entidad autorizada acreedora, cuando el fallecimiento del titular o titulares ocurra antes del desembolso total del mismo. Asimismo, el pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente después del fallecimiento del último de los beneficiarios.

Artículo 5. Entidades autorizadas

La hipoteca inversa podrá ser otorgada por las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, a que se refiere el artículo 16, literales A y D, de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con arreglo a las disposiciones contenidas en dicha ley, en la presente ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la referida superintendencia. Asimismo, se encuentran autorizadas a realizar operaciones de hipoteca inversa las empresas administradoras hipotecarias, con arreglo a lo previsto en la ley de su creación, Ley 28971, en la presente ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la citada superintendencia.

Artículo 6. Vencimiento anticipado del contrato

En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, la entidad autorizada acreedora podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, salvo que, a su satisfacción, se sustituya la garantía.

De igual modo, el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la entidad autorizada acreedora, faculta a esta para declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca.

Artículo 7. Resolución de la hipoteca inversa

En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder. El monto reembolsable del crédito, incluyendo sus intereses, será calculado a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del contrato.

El reglamento fijará las condiciones para el reembolso del crédito, pero en ningún caso se podrá exigir el reembolso del íntegro del monto del crédito de manera inmediata. En el caso de que se constituya nueva hipoteca inversa sobre el inmueble, esta tendrá preferencia respecto de la anterior.

Artículo 8. Ejecución de la hipoteca inversa

La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente, con arreglo a las disposiciones

que establezca el reglamento, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

Artículo 9. Régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento

Sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y en los reglamentos que de esta derivan, la hipoteca inversa está adicionalmente sujeta a las disposiciones sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente que establezca el reglamento.

La transparencia implica, al menos, la publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que este implica; el suministro de información comprende, al menos, la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule.

El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el mismo que deberá ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Reglamento de la Ley

El Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, reglamentará la presente ley en un plazo no mayor de 90 (noventa) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación.

SEGUNDA. Regulaciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones emitirá las regulaciones en las materias de su competencia. Asimismo, establecerá las características y condiciones mínimas que deberán cumplir los contratos de hipoteca inversa y, los requisitos y procedimientos para el registro del personal especializado referido en el segundo párrafo del artículo 9.

TERCERA. Aplicación supletoria del Código Civil

En lo no previsto en esta ley serán aplicables las disposiciones contenidas en el Título III de la Sección Cuarta del Libro V del Código Civil, en lo que resulte pertinente.

CUARTA. Vigencia

La presente ley entra en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de su reglamento, con excepción de la primera disposición complementaria final, que entra en vigencia el día siguiente de su publicación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

PRIMERA. Exclusión de la hipoteca inversa en caso de liquidación de la entidad autorizada cuando esta sea una empresa de operaciones múltiples

Modifícase el artículo 118 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, que queda redactado con el siguiente texto:

"Artículo 118.- Conceptos excluidos de la masa

Para los fines del proceso de liquidación se excluye de la masa de la empresa de los sistemas financiero o de seguros a:

1. Las contribuciones de previsión social y tributos que hubiere retenido o recaudado como consecuencia de alguna obligación legal o de convenios, y no hubiesen sido entregadas al titular en su oportunidad.
2. Las colocaciones hipotecarias, las obligaciones representadas por letras, cédulas y demás instrumentos hipotecarios así como los activos y pasivos vinculados a operaciones de arrendamiento financiero, los cuales serán transferidos a otra empresa del sistema financiero. La Superintendencia procurará para estos fines que exista entre los activos y pasivos transferidos la menor diferencia absoluta entre sus respectivos valores contables.
3. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa haya realizado el Banco Central con arreglo al Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos - ALADI.
4. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa se hayan realizado para cubrir el resultado de las Cámaras de Compensación.
5. Los montos que se originen como consecuencia de operaciones en las cuales la empresa se haya limitado a actuar sólo como agente. Estas operaciones serán determinadas mediante disposición emitida por la Superintendencia.
6. Las operaciones de hipoteca inversa, excepto aquellas que se encuentren en proceso de cobro o ejecución de la hipoteca.

Para los efectos a que se refieren los numerales 2 y 6, la Superintendencia dispondrá su entrega a otra empresa o empresas, a través de concursos".

SEGUNDA. Incorporación de una nueva operación financiera en la Ley 26702

Añádese el numeral 5-A al artículo 221 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con el siguiente texto:

"5-A. Conceder préstamos en la modalidad de hipoteca inversa, y con relación a estos emitir títulos valores e instrumentos hipotecarios tanto en moneda nacional como extranjera".

TERCERA. Modificación de la Ley 28971 a fin de permitir que las empresas administradoras hipotecarias puedan efectuar operaciones de hipotecas inversas

Modifícase el artículo 6 de la Ley 28971, Ley que Crea las Empresas Administradoras Hipotecarias, que queda redactado con el siguiente texto:

"Artículo 6.- Características de los créditos inmobiliarios

Los créditos inmobiliarios a los que se refiere el artículo 1 de la presente ley, son aquellos que podrán ser otorgados a personas naturales o jurídicas para fines de adquisición, refacción, construcción, ampliación, mejoramiento o subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles; así como para refinanciar o para prepagar dichos créditos. Los créditos inmobiliarios también podrán corresponder a la modalidad de hipoteca inversa a que se refiere la ley de la materia.

A partir de estos créditos inmobiliarios se podrán emitir títulos e instrumentos respaldados con garantía hipotecaria, si fuera el caso; también se podrá emitir títulos valores que tengan como objetivo obtener recursos para otorgar el financiamiento antes indicado. Asimismo, para el otorgamiento de los créditos inmobiliarios antes mencionados, las empresas administradoras hipotecarias podrán contratar los productos y/o los servicios hipotecarios que ofrece el Fondo MIVIVIENDA S.A.".

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los siete días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

LUIS GALARRETA VELARDE
Presidente del Congreso de la República

MARIO MANTILLA MEDINA
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla

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

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

MERCEDES ARÁOZ FERNÁNDEZ
Presidenta del Consejo de Ministros

1631374-1

LEY Nº 30742

EL PRESIDENTE DEL CONGRESO
DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE FORTALECIMIENTO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA Y DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTROL

Artículo 1. Objeto y finalidad

La presente ley tiene por objeto establecer las normas y disposiciones requeridas para el fortalecimiento de la Contraloría General de la República y del Sistema Nacional de Control, con la finalidad de modernizar, mejorar y asegurar el ejercicio oportuno, efectivo y eficiente del control gubernamental, así como de optimizar sus capacidades orientadas a la prevención y lucha contra la corrupción.

Artículo 2. Adecuación organizacional

Autorízase la reorganización institucional de la Contraloría General de la República para lo cual queda facultada para aprobar su nueva estructura orgánica, Reglamento de Organización y Funciones y Cuadro de Puestos de la Entidad, así como los demás instrumentos de gestión institucional que sean necesarios para su fortalecimiento y modernización, dentro de los ciento veinte (120) días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de la presente ley. La referida reorganización se lleva a cabo durante el plazo antes indicado.

Artículo 3. Modificación de diversos artículos de la Ley 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República

Modifícanse los literales m) y n) del artículo 9; los artículos 19 y 20; el literal a) del artículo 22; los artículos 28 y 29; el artículo 30, incorporando el literal f); los artículos 33, 45, 46, 51, 56 y 57; y la novena disposición final de la Ley 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, en los términos siguientes:

“Artículo 9.- Principios del control gubernamental

Son principios que rigen el ejercicio del control gubernamental:

[...]

m) El acceso a la información, referido a la potestad de los órganos de control de requerir, conocer y examinar toda la información y documentación sobre las operaciones de las entidades sujetas al ámbito de control gubernamental, aunque sea secreta, necesaria para su función. Esto comprende el acceso directo, masivo, permanente, en línea, irrestricto y gratuito a las bases de datos, sistemas informáticos y cualquier mecanismo para el procesamiento o almacenamiento de información, que administran las entidades sujetas al Sistema Nacional de Control; sin otras limitaciones que los casos previstos en la cuarta y quinta disposiciones finales de la presente ley. Así como a la capacidad de las herramientas informáticas a cargo del procesamiento o almacenamiento de la información que se requiera hasta su implementación a cargo de la entidad.

n) La reserva, por cuyo mérito se encuentra prohibido que durante la ejecución del control se revele información que pueda causar daño a la entidad, a su personal o al Sistema, o dificulte la tarea de este último. Culminado el servicio de control y luego de notificado el informe, el mismo adquiere naturaleza pública y debe ser publicado en su integridad en la página web de la Contraloría General de la República.

[...]

Artículo 19.- Designación y separación del jefe del órgano de Auditoría Interna

La Contraloría General de la República, aplicando el principio de carácter técnico y especializado del control, designa a los jefes de los órganos de control institucional de las entidades sujetas a control.

Están exceptuados los jefes y el personal del órgano de control institucional del Congreso de la República cuyo régimen laboral y dependencia funcional se rige por las normas que estipula dicho Poder del Estado.

[...]

Las entidades sujetas a control proporcionarán los medios necesarios para el ejercicio de la función de control en dichas entidades, de acuerdo con las disposiciones que sobre el particular dicte la Contraloría General.

Artículo 20.- Sociedades de auditoría

Las sociedades de auditoría, para efectos de esta ley, son las personas jurídicas calificadas e independientes en la realización de labores de control posterior externo, que son designadas previo concurso público de méritos, y contratadas por la Contraloría General de la República para examinar las actividades y operaciones de las entidades, opinar sobre la razonabilidad de sus estados financieros, así como evaluar la gestión, captación y uso de los recursos asignados a las mismas.

Las entidades del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales y los gobiernos locales quedan autorizados para realizar transferencias financieras con cargo a su presupuesto institucional a favor de la Contraloría General de la República para cubrir los gastos que se deriven de la contratación de las sociedades de auditoría, previa solicitud de la Contraloría General de la República, bajo exclusiva responsabilidad del titular del pliego así como del jefe de la oficina de administración y del jefe de la oficina de presupuesto o las que hagan sus veces en el pliego.

Las transferencias financieras se aprueban mediante resolución del titular del pliego en el caso del Gobierno Nacional, o por acuerdo de consejo regional o concejo municipal en el caso de los gobiernos regionales o gobiernos locales, respectivamente, requiriéndose en todos los casos el informe previo favorable de la oficina de presupuesto o la que haga sus veces en la entidad. La resolución del titular del pliego y el acuerdo de consejo regional se publican en el diario oficial El Peruano y el acuerdo del concejo municipal se publica en su página web.