



**PROYECTO DE LEY QUE FACULTA A LOS AFILIADOS AL SISTEMA PRIVADO DE PENSIONES A DISPONER DE HASTA EL 50% DEL FONDO ACUMULADO EN SU CUENTA INDIVIDUAL PARA LA COMPRA O EL PAGO DEL CREDITO HIPOTECARIO DE UNA UNICA VIVIENDA O INMUEBLE**

El Grupo Parlamentario **FUERZA POPULAR**, a iniciativa de la Congresista de la República **CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, propone el proyecto de ley siguiente:

**FÓRMULA LEGAL**

**LEY QUE FACULTA A LOS AFILIADOS AL SISTEMA PRIVADO DE PENSIONES A DISPONER DE HASTA EL 50% DEL FONDO ACUMULADO EN SU CUENTA INDIVIDUAL PARA LA COMPRA O EL PAGO DEL CREDITO HIPOTECARIO DE UNA UNICA VIVIENDA O INMUEBLE**

**Artículo 1.- Objeto de la Ley**

La presente Ley tiene por objeto ampliar los alcances del artículo 40 de la Ley que modifica el Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, aprobado por el Decreto Supremo 054-97-EF, para facultar a los afiliados de las Administradoras de Fondos de Pensiones - AFP el uso de hasta el 50% del fondo acumulado en la cuenta individual para la compra o el pago del crédito hipotecario de una única vivienda o inmueble.

**Artículo 2. Modificación del artículo 40 del TUO de la Ley del Sistema Privado de Pensiones**

Se modifica el último párrafo del artículo 40 del Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, aprobado por el Decreto Supremo 054-97-EF, con el texto siguiente:

**"Artículo 40.-**

(...)

Los afiliados al SPP podrán disponer de hasta el **cincuenta por ciento (50%)** del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización de aportes obligatorios para:

- a) Pagar la cuota inicial para la compra de **una única vivienda o inmueble**, siempre que se trate de un crédito hipotecario otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público.
- b) Amortizar **o cancelar** un crédito hipotecario, que haya sido utilizado para la compra de **una única vivienda o inmueble** otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público.

Dicha afectación podrá darse en cualquier momento de su afiliación."

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

##### **PRIMERA. – Alcance**

Lo dispuesto en la presente Ley es de aplicación a los afiliados que hicieron uso del retiro del hasta el 25% del fondo acumulado en la cuenta individual para la compra o el pago del crédito hipotecario del primer inmueble siempre que el crédito hipotecario respectivo se encuentre pendiente de pago a la fecha de entrada de vigencia de la presente Ley, pudiendo hacer uso de hasta el 25% del fondo acumulado en la cuenta individual. Los afiliados que no tienen una primera vivienda o inmueble, pueden hacer uso de hasta el 50% de su fondo acumulado.

##### **SEGUNDA. – Reglamentación y vigencia**

La normativa reglamentaria respectiva se emite en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendarios, contados desde la fecha de publicación de la presente ley en el diario oficial El Peruano.

La ley entra en vigencia al día siguiente de la publicación, en el diario oficial, de la normativa reglamentaria señalada en el párrafo anterior.

---

**CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS**

Congresista de la República

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **I. INTRODUCCION**

La presente iniciativa legislativa propone que los afiliados al Sistema Privado de Pensiones (SPP) puedan disponer de hasta el 50% del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización de aportes obligatorios con la finalidad de pagar la cuota inicial para la compra de una única vivienda o inmueble, siempre que se trate de un crédito hipotecario otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito, así como para amortizar o cancelar un crédito hipotecario que haya sido utilizado para la compra de una única vivienda o inmueble.

Para tal fin, se propone modificar el último párrafo del artículo 40 del Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, aprobado por el Decreto Supremo 054-97-EF, ampliando el retiro vigente de los fondos de hasta el 25%, hasta el 50% de los fondos de la cuenta individual.

La presente norma se sostiene en 9 razones que argumentan el aumento de hasta el 50% del uso de los fondos previsionales privados:

1. Permitir el acceso a una vivienda a los afiliados y reactivar el crédito hipotecario y la economía del país.
2. Beneficiar a cientos de miles de afiliados que carecen de vivienda o tienen deudas hipotecarias.
3. Facilitar a todos los afiliados, especialmente a las generaciones de menos edad, adquirir una vivienda familiar.
4. Reactivar el mercado de viviendas y consecuentemente la industria de la construcción.
5. Fortalecer el crecimiento de los créditos hipotecarios principalmente en moneda nacional.
6. Mitigar el aumento de las Tasas de Interés de los Créditos Hipotecarios
7. Reducir la morosidad de los créditos hipotecarios.
8. Apostar por el binomio ahorro previsional y crédito hipotecario para el acceso a la primera vivienda de los afiliados.
9. No afecta de forma significativa al fondo previsional, más bien asegura la inversión del afiliado, quien, al convertirse en propietario de una vivienda o inmueble, automáticamente se convierte en sujeto de crédito

del sistema financiero, pudiendo acceder a nuevos créditos para diversos fines.

En la justificación de la exposición de motivos se desarrolla cada una de las 9 razones que sustentan la propuesta de norma.

Adicionalmente, se presentan estos cambios importantes:

- Incorpora el concepto de vivienda, para uso personal o familiar, es más amplio e integral, es decir, un afiliado que tuviese algún otro inmueble como local comercial o un terreno rústico; pero no tiene una vivienda, podría ser beneficiario de la propuesta sobre el retiro en el uso de los fondos de AFPs para el crédito hipotecario para una única vivienda.
- Se modifica el concepto de primer inmueble por el de única vivienda o único inmueble, es decir, los fondos podrán ser usados para los créditos hipotecarios de una única vivienda o único inmueble al momento de usar dichos fondos, al margen si fuera el primer o subsiguiente inmueble, lo importante es que se trate de única vivienda o único inmueble al momento de otorgar el crédito hipotecario.
- Permite que los afiliados que ya hicieron uso del retiro del hasta el 25% del fondo para la compra o el pago del crédito hipotecario del primer inmueble, puedan hacer uso del retiro del 25% restante del fondo acumulado, siempre que el crédito se encuentre pendiente de pago a la fecha de entrada de vigencia de la presente Ley.
- Los afiliados que no tienen una primera vivienda o inmueble, pueden hacer uso de hasta el 50% de su fondo acumulado.

## II. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La presente iniciativa se justifica en facilitar a los afiliados del sistema privado de pensiones el acceso al derecho de propiedad, reconocido en el literal 16) del artículo 2 de la Constitución y a obtener una vivienda, reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, suscrita por el Perú.

Se justifica en 9 razones con cifras y argumentos objetivos claramente sustentados en el mayor bienestar para los afiliados y sus familias, así como la reactivación de la economía peruana, al proponer ampliar el retiro del 25% hasta el 50% del fondo acumulado en la Cuenta Individual de Capitalización de aportes obligatorios para pagar la cuota inicial para la compra de una única vivienda o inmueble, o amortizar el crédito hipotecario de los afiliados.

### **La propuesta Legislativa:**

#### **1. Permite el acceso a una vivienda a los afiliados y reactivar el crédito hipotecario y la economía del país.**

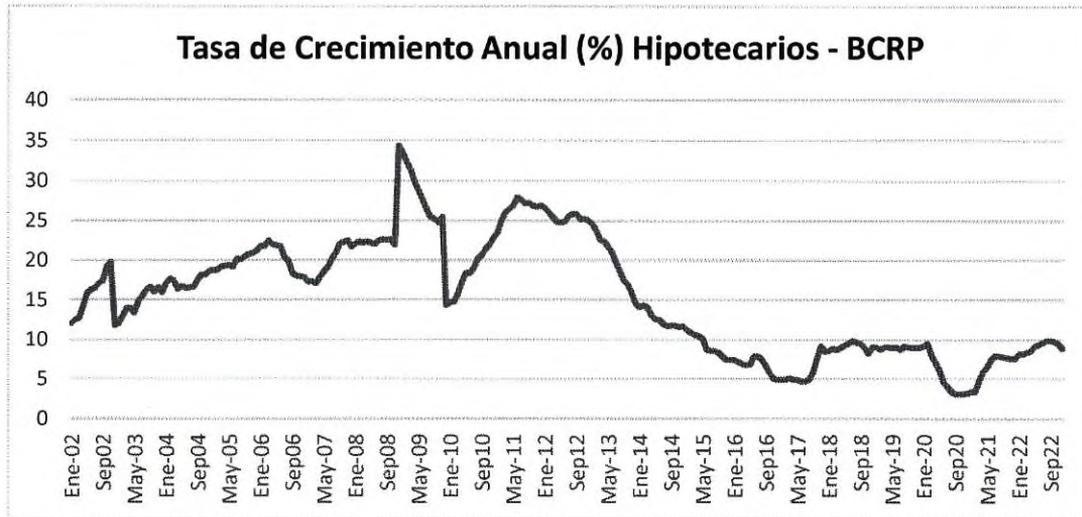
El crédito hipotecario es un préstamo de las empresas del sistema financiero, a mediano o largo plazo, que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, o compra de locales comerciales. Bajo este sistema, la propiedad adquirida queda en garantía o hipotecada a favor de la Empresa Financiera para asegurar el cumplimiento del pago del crédito.

El crédito hipotecario permite acceder a un patrimonio a los ciudadanos, pero, además tiene un efecto de eslabonamiento importante en diversos sectores económicos y sobre todo en la generación de empleo.

El financiamiento a las viviendas reactiva el sector construcción y con ello fomenta el crecimiento de otros sectores de la economía, como la producción del ladrillo, del cemento, acero, aluminio, vidrios, pinturas, muebles en general, entre otros diversos bienes. Se pueden contar más de treinta actividades que se reactivan con las viviendas, y en cuanto a la generación del empleo, se estima que, por la construcción de cada vivienda, en promedio, se generan no menos de 5 puestos de trabajo directos.

Las tasas de crecimiento del crédito hipotecario tienen una alta correlación con el desempeño de la economía en los últimos 20 años. En el Grafico 1, se puede apreciar que el crédito hipotecario, del 2002 al 2008, tuvo un crecimiento sostenido y al igual que toda la economía, fue duramente afectada con la crisis financiera el 2009, recuperándose el 2010 al 2012, y después del 2012 presenta menores tasas de crecimiento hasta el 2019; el 2020 tuvo una caída sustancial por la pandemia recuperándose el 2021; y el 2022 presenta una menor tasa de crecimiento por la incertidumbre política del 2022.

**Gráfico 1: Tasa de Crecimiento Anual de los Créditos Hipotecarios 2002 – 2022**



Fuente: Banco Central de Reserva del Perú

Elaboración: Propia

<https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/mensuales/resultados/PN00538MM/html>

Como se aprecia, considerando la tendencia de caída mostrada a finales del 2022, la medida legislativa permitirá darle un impulso para el acceso y cancelación del crédito hipotecario.

## **2. Beneficia a cientos de miles de afiliados que carecen de vivienda o tienen deudas hipotecarias.**

La medida vigente del uso de hasta el 25% de los fondos para el pago de crédito hipotecario, muestra un uso masivo, porque las necesidades de un primer inmueble se mantienen en nuestro país. En efecto, son 114 mil afiliados que han usado sus fondos de AFPs para la compra de un primer inmueble.

Como se puede observar en el Cuadro 1, al 31 de diciembre del 2022, son 114 mil afiliados que retiraron hasta el 25% de su Cuenta Individual de Capitalización para la compra de un primer inmueble, con un monto acumulado de 3,418 millones.

Del total, 73,707 afiliados (el 64%) lo usaron para la amortización de crédito hipotecario por un monto acumulado de 2,470 millones de soles (el 72% del monto total) y 41,013 afiliados (el 36%) lo usaron para el pago de la cuota inicial de crédito hipotecario, por un monto acumulado de 948 millones de soles (el 28% del monto total).

**Cuadro 1: Número de Afiliados y montos que retiraron hasta el 25% de su Cuenta Individual de Capitalización para la compra de Primer Inmueble según AFP y Finalidad**

AFP / Finalidad del Retiro	Afiliados	Part. por	Monto Total	
		AFP (%)	Millones	%
<b>Habitat</b>	<b>7 723</b>	<b>6.7%</b>	<b>211</b>	<b>6.2%</b>
Amortización de crédito hipotecario	3 458		129	
Cuota Inicial de crédito hipotecario	4 265		82	
<b>Integra</b>	<b>39 592</b>	<b>34.5%</b>	<b>1 160</b>	<b>34.0%</b>
Amortización de crédito hipotecario	25 906		831	
Cuota Inicial de crédito hipotecario	13 686		330	
<b>Prima</b>	<b>41 795</b>	<b>36.4%</b>	<b>1 252</b>	<b>36.6%</b>
Amortización de crédito hipotecario	27 474		933	
Cuota Inicial de crédito hipotecario	14 321		319	
<b>Profuturo</b>	<b>25 610</b>	<b>22.3%</b>	<b>794</b>	<b>23.2%</b>
Amortización de crédito hipotecario	16 869		577	
Cuota Inicial de crédito hipotecario	8 741		218	
<b>Total Sistema Privado de Pensiones SPP</b>	<b>114 720</b>	<b>100%</b>	<b>3 418</b>	<b>100%</b>
Amortización de crédito hipotecario	73 707	64.2%	2 470	72.3%
Cuota Inicial de crédito hipotecario	41 013	35.8%	948	27.7%

Fuente: SBS, ASBANC. Elaboración: Propia

La información es actualizada a diciembre de 2022, y comprende:

- La información corresponde al monto retirado de las CIC para financiar la cuota inicial de un crédito hipotecario para la compra de un primer inmueble o para amortizarlo, según lo establecido en las leyes N° 30425 y N° 30478.
- Monto acumulado de retiros de hasta el 25% de la CIC de julio de 2016 a la fecha. En julio de 2016 entró en vigencia el procedimiento operativo de retiros de la CIC para financiar la compra de un primer inmueble (Resolución SBS N° 3663-2016).

### **3. Facilita a todos los afiliados, especialmente a las generaciones de menos edad, adquirir una vivienda familiar**

El retiro de los fondos de AFPs destinados al pago de créditos hipotecarios ha permitido que los afiliados de todas las edades puedan beneficiarse con el pago del crédito hipotecario con parte de los fondos previsionales.

Cabe destacar que son las generaciones de menor edad quienes más se han beneficiado con la medida, como se puede observar en el Cuadro 2:

- Se beneficiaron 30,819 afiliados con menos de 35 años, lo que representa el 27% del total.
- Se beneficiaron 84,028 afiliados con menos de 45 años, quienes representan el 73% del total.
- Finalmente, se beneficiaron 30,692 afiliados mayores de 45 años, representan el 27% del total.

**Cuadro 2: Número de Afiliados que Retiraron hasta el 25% de su Cuenta Individual de Capitalización para la compra de Primer Inmueble según AFP, Finalidad y Rango de Edad**

AFP / Finalidad del Retiro	Rangos de edad de afiliados										Total	Part. por Tipo (%)	Part. por AFP (%)
	21 - 25	26 - 30	31 - 35	36 - 40	41 - 45	46 - 50	51 - 55	56 - 60	61 - 65	> 65			
<b>Habitat</b>	147	1 794	2 319	1 600	1 031	495	224	92	19	2	7 723	100.0%	6.7%
Amortización de CH	24	463	960	916	628	287	119	49	11	1	3 458	44.8%	
Cuota Inicial de CH	123	1 331	1 359	684	403	208	105	43	8	1	4 265	55.2%	
<b>Integra</b>	49	1 725	6 398	9 815	9 091	6 191	3 698	1 970	635	20	39 592	100.0%	34.5%
Amortización de CH	20	773	3 665	6 523	6 382	4 312	2 497	1 308	417	9	25 906	65.4%	
Cuota Inicial de CH	29	952	2 733	3 292	2 709	1 879	1 201	662	218	11	13 686	34.6%	
<b>Prima</b>	103	3 163	9 430	10 915	8 389	5 094	2 856	1 427	407	11	41 795	100.0%	36.4%
Amortización de CH	37	1 347	5 210	7 460	6 273	3 762	2 076	1 001	303	5	27 474	65.7%	
Cuota Inicial de CH	66	1 816	4 220	3 455	2 116	1 332	780	426	104	6	14 321	34.3%	
<b>Profuturo</b>	26	1 181	4 484	6 525	5 843	3 878	2 190	1 124	331	28	25 610	100.0%	22.3%
Amortización de CH	12	576	2 628	4 453	4 115	2 666	1 468	722	225	4	16 869	65.9%	
Cuota Inicial de CH	14	605	1 856	2 072	1 728	1 212	722	402	106	24	8 741	34.1%	
<b>SPP</b>	325	7 863	22 631	28 855	24 354	15 658	8 968	4 613	1 392	61	114 720	100.0%	100.0%
Amortización de CH	93	3 159	12 463	19 352	17 398	11 027	6 160	3 080	956	19	73 707	64.2%	
Cuota Inicial de CH	232	4 704	10 168	9 503	6 956	4 631	2 808	1 533	436	42	41 013	35.8%	
<b>Rango de Edad (%)</b>	0.3%	6.9%	19.7%	25.2%	21.2%	13.6%	7.8%	4.0%	1.2%	0.1%	100.0%		

Fuente: SBS y ASBANC. Elaboración: Propia

- 1) Los datos corresponden al número de afiliados activos que retiraron hasta el 25% de su CIC para financiar la cuota inicial o amortizar un crédito hipotecario para la compra de un primer inmueble según lo establecido en las leyes N° 30425 y N° 30478 y la Resolución SBS N° 3663-2016.
- 2) La distribución de afiliados por rango de edad se realizó sobre la base de su edad a la fecha en la cual se aprobó el retiro.

#### 4. Reactiva el mercado de viviendas y consecuentemente la industria de la construcción

La cifra de 114 mil afiliados que pudieron acceder a su primera vivienda a través del pago o amortización de un crédito hipotecario, con sus fondos de AFPs, equivale a una cantidad muy importante de viviendas, en un país donde se construyen al año en promedio 43 mil viviendas formales:

“En el Perú se construyen más de 127 mil viviendas nuevas al año, de las cuales alrededor de 84 mil son informales, y **solo 43 mil son formales**, de

*acuerdo a un estudio del Grupo de Análisis para el Desarrollo (Grade)”<sup>1</sup>  
(resaltado y subrayado nuestro)*

Se concluye, que el retiro de fondos de AFPs para el pago de créditos hipotecarios, ha permitido la adquisición de una cantidad importante de viviendas, que equivalen a la venta de viviendas formales en todo el país de más de 2 años y medio.

#### **5. Fortalece el crecimiento de los créditos hipotecarios principalmente en moneda nacional**

El crédito hipotecario en el país en los últimos años presenta tasas de crecimiento importantes que han reactivado la industria de la construcción y la demanda de viviendas, y con ello, la reactivación de la economía y creación de empleo directo e indirecto.

Es importante resaltar que el crecimiento es mayor en los créditos hipotecarios en moneda nacional, es decir, permite fortalecer el crédito en soles de mediano y largo plazo.

Como se muestra en el Cuadro 3, a diciembre del 2022, los saldos de créditos hipotecarios son de 57,864 millones de soles y 1.495 millones en dólares, con tasas de crecimiento promedio anuales de 8.8%.

El Banco Central de Reserva en el Reporte de Inflación, concluye que:

*“... el crédito hipotecario mantiene su dinamismo observado desde el segundo semestre de 2021, registrando una tasa de crecimiento interanual de 8,8 por ciento en octubre de 2022”<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> [https://pqs.pe/actualidad/mas-de-84-mil-viviendas-se-construyen-informalmente-en-el-peru-cada-ano/#:~:text=En%20el%20Per%C3%BA%20se%20construyen,para%20el%20Desarrollo%20\(Grade\).](https://pqs.pe/actualidad/mas-de-84-mil-viviendas-se-construyen-informalmente-en-el-peru-cada-ano/#:~:text=En%20el%20Per%C3%BA%20se%20construyen,para%20el%20Desarrollo%20(Grade).)

<sup>2</sup> Reporte de Inflación – BCRP (página 97) <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Inflacion/2022/diciembre/reporte-de-inflacion-diciembre-2022.pdf>

**Cuadro 3: Saldos de los Créditos Hipotecarios en soles y dólares 2018 a 2022**

	Saldos de Créditos Hipotecarios en millones de soles	Saldos de Créditos Hipotecarios en millones de dólares	Tasa de Crecimiento Anual en soles (%)	Tasa de Crecimiento Anual en dólares (%)
2018 - Dic.	40,110	2,363	13.5	-9.2
2019 - Dic.	45,339	2,104	13.0	-10.9
2020 - Dic.	47,737	1,882	5.3	-10.6
2021 - Dic.	52,827	1,590	10.7	-15.5
2022 - Dic.	57,864	1,495	9.5	-6.0

Fuente: Banco Central de Reserva del Perú

Elaboración: Propia

<https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/cuadros/notasemanalmensual/cn-007>

## 6. Mitiga el aumento de las Tasas de Interés de los Créditos Hipotecarios

Las tasas de interés de los créditos hipotecarios vienen aumentando de manera significativa desde el año 2022, e incluso en los primeros meses del 2023:

*“La tasa de interés de los créditos hipotecarios en la banca inició el año con dos dígitos. Así, al 23 de febrero de este año la tasa promedio se ubica en 10.10%, ligeramente superior al 9.91% reportado al 23 de enero”<sup>3</sup>*

Como se observa en el Gráfico 2, la línea verde (más alta) muestra las tasas de interés reales de los créditos hipotecarios. Vemos que, del 2009 hasta el 2021, vienen decreciendo. Sin embargo, en el primer y segundo semestre del 2022, dichas tasas vienen creciendo de manera considerable.

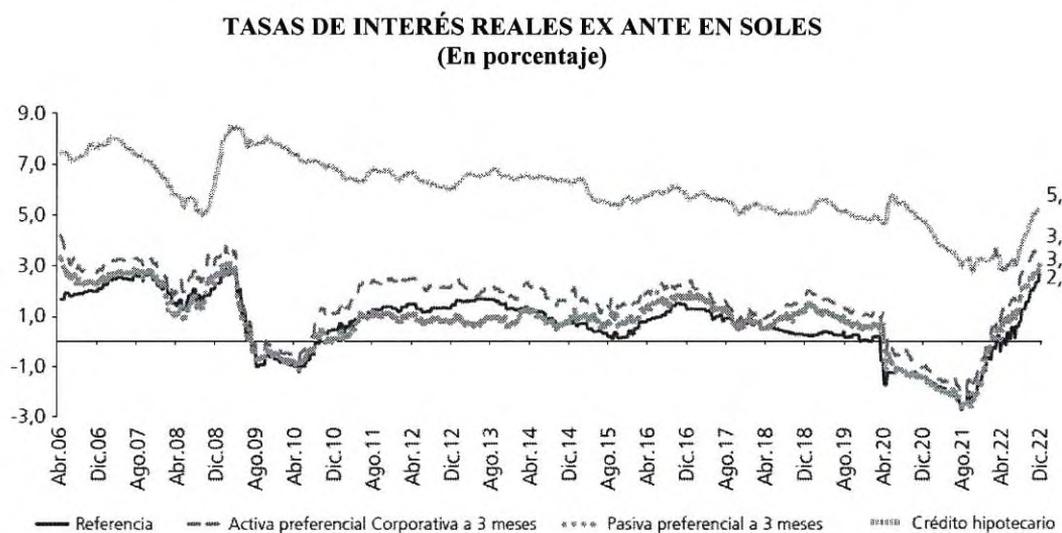
El BCRP también lo resalta en el Reporte de Inflación:

*“Así entre setiembre y diciembre de 2022 la tasa de referencia en términos reales se incrementó en 92 puntos básicos, mientras que la tasa de interés activa preferencial a 90 días, la tasa pasiva preferencial a 90 días y **la de crédito hipotecario subieron en 99, 85 y 89 puntos básicos, respectivamente**”<sup>4</sup> (resaltado y subrayado nuestro)*

<sup>3</sup> Tomado de Gestión (26/02/2023) <https://gestion.pe/economia/credito-hipotecario-credito-hipotecario-tasa-de-bancos-ya-supera-el-10-igualara-al-nivel-de-las-cajas-noticia/>

<sup>4</sup> Reporte de Inflación – BCRP (página 86) <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Inflacion/2022/diciembre/reporte-de-inflacion-diciembre-2022.pdf>

**Gráfico 2: Tasa de Interés Reales en soles, 2006 – 2022**



Al 12 de diciembre. Las tasas de interés nominales son deflactadas usando las expectativas de inflación.  
Fuente: BCRP y SBS.

Fuente: BCRP. Elaboración: Propia

<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Inflacion/2022/diciembre/reporte-de-inflacion-diciembre-2022.pdf>

Aumentar el uso de los fondos previsionales para el pago de los créditos hipotecarios, permitirá que los afiliados no se afecten y puedan cancelar las deudas y evitar el aumento de los intereses en la actual coyuntura.

## 7. Refuerza la reducción de la morosidad de los créditos hipotecarios

La morosidad en los créditos hipotecarios se incrementó en los años 2020 y 2021, y para noviembre del 2022, el número de deudores de créditos hipotecarios era de 280,773 deudores, con un saldo deuda por créditos hipotecarios de S/.62,816 millones.

**Cuadro 4: Información del Sistema Financiero - Créditos hipotecarios**

Fecha	Deudores	Créditos directos (Miles de S/)	Morosidad (%)
Ene-22	270,716	58,444,393	3.03
Feb-22	271,801	58,846,653	2.95
Mar-22	272,911	59,362,768	2.92
Abr-22	274,057	60,133,766	2.87
May-22	276,067	60,564,943	2.90
Jun-22	277,052	61,239,571	2.89
Jul-22	278,013	61,623,713	2.84
Ago-22	278,558	61,742,721	2.75
Set-22	279,287	62,333,744	2.69
Oct-22	280,075	62,687,396	2.66
Nov-22	280,773	62,816,826	2.62
Dic-22		62,927,187	2.61

Fuente: SBS Elaboración: Propia

La tasa de morosidad, definida como las deudas vencidas y no pagadas, es de 2.62%, manteniéndose estable en el 2022, conforme se observa en el Cuadro 4.

Ampliar el porcentaje del uso de los fondos previsionales para el pago de los créditos hipotecarios, sin lugar a dudas permitirá reducir sustancialmente la morosidad y con ello, reducir la carga de intereses de dichas deudas, que están muy por encima de los rendimientos que se obtienen en el fondo previsional.

#### **8. Apuesta por el binomio ahorro previsional y crédito hipotecario para el acceso a la primera vivienda de los afiliados**

La preocupación de la iniciativa legislativa es buscar una fórmula legal que permita que los ciudadanos de menores ingresos puedan acceder a una vivienda, pero ello depende de muchos factores:

*“En general, en el caso de los sectores de menores ingresos, las posibilidades de acceso a la vivienda deben basarse en la combinación de hasta tres elementos: i) el ahorro previo de los adquirentes (o alguna expresión del esfuerzo propio, no necesariamente de carácter monetario, para el caso de los estratos de mínimos ingresos); ii) un subsidio estatal directo, no reembolsable, en apoyo a la demanda de vivienda, y iii) con carácter complementario para los estratos con cierta capacidad de endeudamiento, un crédito hipotecario de largo plazo en condiciones de mercado”.<sup>5</sup>*

<sup>5</sup> El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Gerardo M. Gonzales Arrieta. Revista CEPAL página 124.

[https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11003/1/085115129\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11003/1/085115129_es.pdf)

Pues bien, la existencia del binomio ahorro previsional y pago de crédito hipotecario, permitirá que cientos de miles de ciudadanos puedan acceder a esta vivienda o cancelar la vivienda soñada por las familias.

Finalmente, favorecerá la tranquilidad emocional y económica de los afiliados, quienes ya no tendrán que destinar parte de su sueldo para el pago de las cuotas al sistema financiero, o al ahorro para una cuota inicial, el sólo hecho de ser propietarios va a mejorar su condición de vida y de su familia.

#### 9. No afecta de forma significativa al fondo previsional

La cifra de 114 mil afiliados representa apenas el 1.3% del total de afiliados al Sistema Privado de Pensiones (SPP), pues a enero del 2023, el total de afiliados es de 8,863,926.

Por otro lado, los montos retirados para vivienda acumulado son de 3,418 millones, cifra que representan apenas el 3.3% del total de la Cartera Administrada por las AFPs, que alcanzó el nivel de S/.103,106 millones a fines de setiembre de 2022 <sup>6</sup>.

**Cuadro 5: Número de Afiliados al Sistema Privado de Pensiones (SPP)**

	Número de Afiliados al Sistema Privado de Pensiones (SPP)			
	Hombres	Mujeres	Total	%
Total	5,276,621	3,587,305	8,863,926	100.0

Fuente: SBS. Elaboración: Propia

<https://www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaSistemaFinancieroResultados.asp?c=FP-1203>

En resumen, las cifras nos muestran que este sistema que permite el retiro de hasta el 25% de los fondos para el pago del crédito hipotecario de un primer inmueble, significa un tremendo impacto en el sector vivienda, representa la cantidad de viviendas que se construyen en 2.6 años en el país. Sin embargo, no afecta de manera significativa al sistema previsional privado, representa 1.3% de afiliados que retiraron por un monto equivalente al 3.3% del saldo total de la cartera de los fondos de AFPs.

<sup>6</sup> Información de la SBS

[https://www.sbs.gob.pe/app/stats\\_net/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.aspx?p=34#](https://www.sbs.gob.pe/app/stats_net/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.aspx?p=34#)

### III. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La propuesta legislativa permitirá que los afiliados al Sistema Privado de Pensiones puedan disponer de hasta el 50% del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización de aportes obligatorios para pagar la cuota inicial para la compra de una única vivienda o inmueble, siempre que se trate de un crédito hipotecario otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito.

También permite amortizar o cancelar un crédito hipotecario, que haya sido utilizado para la compra de una única vivienda o inmueble otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito.

Es una modificación del último párrafo del artículo 40 del TUO de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, aprobado por el Decreto Supremo 054-97-EF, ampliando el retiro vigente de los fondos de hasta el 25% ampliándolo hasta el 50% de los fondos previsionales privados.

La propuesta no es una iniciativa de gasto, por tanto, no vulnera los artículos 78 ni 79 de la Constitución Política del Perú, al tratarse del uso de fondos previsionales privados, apelando a la existencia del binomio ahorro previsional y pago de crédito hipotecario, que permitirá que cientos de miles de ciudadanos puedan acceder a esta vivienda o cancelar la vivienda soñada por las familias.

A continuación, se presenta los beneficios y costos por cada sector o agentes involucrados en la presente norma:

#### CUADRO DE ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

SECTORES / ACTORES PRINCIPALES	BENEFICIOS o VENTAJAS	COSTOS o PERJUICIOS
<b>Estado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permite el acceso a una vivienda a los afiliados y reactivará el crédito hipotecario y la economía del país.</li> <li>Se fortalece el binomio ahorro previsional y crédito hipotecario para el acceso a la primera vivienda de los afiliados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El retiro de fondos previsionales no afecta de forma significativa al fondo previsional.</li> </ul>
<b>Afiliados de AFPs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acceso de los afiliados al derecho de propiedad y a una vivienda digna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se reduce el fondo previsional de</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficiará a cientos de miles de afiliados que carecen de vivienda o tienen deudas hipotecarias.</li> <li>• Beneficia principalmente a los afiliados jóvenes y los de menor edad, el 73% del total tienen menos de 45 años.</li> <li>• Convierte a los afiliados, en sujetos de crédito del sistema financiero, pudiendo contraer nuevos créditos para diversos fines.</li> <li>• Brinda tranquilidad y estabilidad económica y emocional a los afiliados, quienes ya no destinarán parte de su sueldo al pago de las cuotas del crédito hipotecario.</li> </ul>	jubilación del sistema privado.
<b>Sistema Privado de Pensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitirá darle un uso primordial a los fondos previsionales, en una coyuntura donde dichos fondos viene bajando por las reducidos retornos en de las rentas variables que se viene dando.</li> <li>• Evitaría retiros de los fondos de manera indiscriminada y probablemente para fines de consumo u otros de corto plazo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El retiro de fondos previsionales para fines distintos, no afectará de manera significativa al SPP, porque con la medida vigente, solo retiraron el 1.3% del total de afiliados, por un monto equivalente al 3.3% del saldo total de la cartera de los fondos de AFPs.</li> </ul>
<b>Sector Financiero Hipotecario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalece el crecimiento de los créditos hipotecarios, principalmente en moneda nacional.</li> <li>• Permite mitigar el aumento de las Tasas de Interés de los Créditos Hipotecarios.</li> <li>• Reforzaré la reducción de la morosidad de los créditos hipotecarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguna</li> </ul>
<b>Sector vivienda y Construcción</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reactivará la construcción y sectores complementarios, por el</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguna</li> </ul>

	<p>aumento de la demanda por viviendas familiares. Solo con el retiro de hasta el 25% de los fondos previsionales, tuvo un tremendo impacto en el sector vivienda, que financió la cantidad de viviendas que se construyen en dos años y medio en el país.</p>	
--	--	--

#### IV. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa legislativa no vulnera ninguna disposición legal o norma que conforman el ordenamiento jurídico, porque se encuentra acorde con las normas emitidas sobre la materia. Por el contrario, permite el acceso a una única vivienda digna a través del retiro de hasta el 50% de los fondos previsionales para el pago del crédito hipotecario.

Cabe mencionar, que existe una norma vigente desde junio del 2016, que ya dispone el uso de hasta el 25% de dichos fondos para los mismos fines, se dio con la Ley N° 30478, Ley que modifica el artículo 40 y la vigésimo cuarta disposición final y transitoria del TUO de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones.

A continuación, se recoge en un cuadro comparativo el efecto de la vigencia de la norma propuesta, de ser aprobada.

TUO de la Ley del Sistema Privado de AFP	Texto propuesto en el presente proyecto
<p>Artículo 40.- (...)</p> <p>Los afiliados al SPP podrán disponer de hasta el 25% del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización de aportes obligatorios para:</p> <p>a) Pagar la cuota inicial para la compra de un primer inmueble, siempre que se trate de un crédito hipotecario otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera con sus</p>	<p>Artículo 40.- (...)</p> <p>Los afiliados al SPP podrán disponer de hasta el <b>cincuenta por ciento (50%)</b> del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización de aportes obligatorios para:</p> <p>a) Pagar la cuota inicial para la compra de <b>una única vivienda o inmueble</b>, siempre que se trate de un crédito hipotecario otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera</p>

<p>socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público.</p> <p>b) Amortizar un crédito hipotecario, que haya sido utilizado para la compra de un primer inmueble otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público.</p> <p>Dicha afectación podrá darse en cualquier momento de su afiliación.</p>	<p>con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público.</p> <p>b) Amortizar <b>o cancelar</b> un crédito hipotecario, que haya sido utilizado para la compra de <b>una única vivienda o inmueble</b> otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros de los niveles 2 o 3 inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público.</p> <p>Dicha afectación podrá darse en cualquier momento de su afiliación.</p>
	<p><b>DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES</b></p> <p><b>PRIMERA. – Alcance</b></p> <p>Lo dispuesto en la presente Ley es de aplicación a los afiliados que hicieron uso del retiro del hasta el 25% del fondo acumulado en la cuenta individual para la compra o el pago del crédito hipotecario del primer inmueble siempre que el crédito hipotecario respectivo se encuentre pendiente de pago a la fecha de entrada de vigencia de la presente Ley, pudiendo hacer uso de hasta el 25% del fondo acumulado en la cuenta individual. Los afiliados que no tienen una primera vivienda o inmueble, pueden hacer uso de hasta el 50% de su fondo acumulado.</p>

Asimismo, es pertinente mencionar que como segunda disposición complementaria final se propone una *vacatio legis* o inicio diferido de la vigencia de la norma, debido a que esta regirá desde que se publique el Reglamento correspondiente. Así, se dispone que el reglamento deberá estar publicado en el plazo de 45 días calendarios como máximo.

## V. RELACIÓN DE LA INICIATIVA CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa está en concordancia con los objetivos de la Agenda Legislativa para el Período Anual 2022 - 2023, aprobada mediante Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2022-2023-CR:

- Objetivos : III. COMPETITIVIDAD DEL PAÍS
- Políticas Estado : 21. DESARROLLO EN INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA
- Temas/proy. de ley: 84. MEDIDAS PARA PROMOVER LA TITULACIÓN, FORMALIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA VIVIENDA

Asimismo, está en concordancia con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional, específicamente con la política 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda, alineado con el objetivo: (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.



Firmado digitalmente por:  
MORANTE FIGARI Jorge  
Alberto FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 21/03/2023 18:56:47-0500



Firmado digitalmente por:  
FLORES RUIZ Victor  
Seferino FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 21/03/2023 17:41:12-0500



Firmado digitalmente por:  
LIZARZABURU LIZARZABURU  
Juan Carlos Martin FAU  
20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 21/03/2023 09:13:49-0500



Firmado digitalmente por:  
JUAREZ GALLEGOS Carmen  
Patricia FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 20/03/2023 21:21:39-0500



Firmado digitalmente por:  
JUAREZ GALLEGOS Carmen  
Patricia FAU 20161749126 soft  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 20/03/2023 21:21:54-0500



Firmado digitalmente por:  
GUERRA GARCIA CAMPOS  
Hernando FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 21/03/2023 09:00:27-0500



Firmado digitalmente por:  
ALEGRIA GARCIA Luis  
Arturo FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 21/03/2023 10:03:23-0500



Firmado digitalmente por:  
REVILLA VILLANUEVA CESAR  
MANUEL FIR 44275598 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 21/03/2023 12:58:33-0500