

REF.: **NORMAS SOBRE VALORIZACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS. DEROGA CIRCULAR N° 1360 DE ENERO DE 1998, NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 42 DE JULIO DE 1992 Y OFICIO CIRCULAR N° 652 DE DICIEMBRE DE 2010.**

A todas las entidades aseguradoras y reaseguradoras

Esta Superintendencia, en uso de sus facultades legales, en especial lo establecido en el artículo 3° letras b) y f) del D.F.L. N° 251, de 1931 y en el artículo 4° letra e) del DL 3538, ha resuelto impartir las siguientes instrucciones relativas a la valorización de las inversiones inmobiliarias que, de conformidad a la ley y a su objeto social, puedan efectuar las compañías de seguros y reaseguros.

1. Inversiones en Bienes Raíces Nacionales.

Los bienes raíces nacionales deberán valorizarse al menor valor entre:

- El costo corregido por inflación deducida la depreciación acumulada, calculada de acuerdo a las normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. y
- El valor de la tasación comercial, que corresponderá al menor de dos tasaciones, efectuadas conforme a las instrucciones del Anexo adjunto.

En caso que el valor de la tasación comercial, sea mayor que el valor costo corregido menos depreciación acumulada, los bienes raíces no estarán sujetos a ningún ajuste contable, reflejándose en Revelaciones ese mayor valor producto de la tasación.

En caso de ser menor el valor de tasación que el valor costo corregido menos depreciación acumulada, la compañía deberá realizar un ajuste por la diferencia mediante una provisión con cargo a resultados que se mantendrá hasta que se realice una nueva tasación, fecha en que se tendrá que reversar y constituir una nueva, si corresponde.

2. Inversiones en Bienes Raíces entregados en Leasing.

Los bienes raíces entregados en leasing se valorizarán al menor valor entre:

- El valor residual del contrato determinado conforme a las normas impartidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G.,
- El costo corregido por inflación menos la depreciación acumulada, y
- El valor de la tasación comercial, determinado de acuerdo a lo dispuesto en el Anexo adjunto.

Para efectos de esta norma, el costo corregido y el valor residual del contrato de leasing, comprenderán el crédito a que se refiere el párrafo 6° del D.L. N° 825, de 1976, que el asegurador tenga con motivo de la adquisición del bien inmueble y pueda imputar al débito que se refiere el párrafo 5° del citado decreto ley, mientras el contrato esté vigente. El incremento señalado sólo beneficiará a aquella compañía aseguradora que haya tenido la calidad de contribuyente obligado al pago del impuesto y hasta que agote el crédito del impuesto IVA asociado a la operación en particular. Con todo, la inclusión en la valorización del bien raíz del crédito no imputado, no se podrá efectuar después de 3 años de adquirido.

Para los contratos de leasing que presenten morosidad en el pago de sus cuotas, se deberá constituir una provisión por el monto de las cuotas atrasadas.

En el caso de compañías de seguros del segundo grupo que estén afectas a las disposiciones de la Circular N° 1512, de 2001, los contratos que presenten morosidad dejarán de ser elegibles para la medición de calce a que se hace referencia en dicha circular. Los gastos de cualquier naturaleza que la compañía hubiere efectuado por cuenta del deudor o arrendatario de un contrato de leasing, tales como seguros de incendio y desgravamen, gastos notariales, contribuciones territoriales, que se encuentren pendientes de cobro y su respectiva provisión, deben clasificarse en la cuenta 5.15.35.00 "Otros Activos" del Estado de Situación Financiera.

Tratándose de contratos de leasing habitacional de la Ley N° 19.281 de 2003, éstos se valorizarán al menor valor entre:

- El valor residual del contrato determinado conforme a las normas impartidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G., y
- El costo corregido por inflación menos la depreciación acumulada.

Sin embargo, cuando dichos contratos presenten una morosidad igual o superior a 6 meses en las respectivas cuotas, se deberá efectuar tasación comercial del bien raíz conforme a lo señalado en Anexo de esta norma, y efectuar una provisión con cargo a resultados en caso que dicho valor sea inferior al considerado en el párrafo precedente.

No obstante lo anterior, cuando una compañía tenga bienes raíces sujetos a contratos de leasing habitacional de la citada ley, que pertenezcan a un mismo conjunto habitacional, por un monto que sea igual o superior al 1% de la reservas técnicas y patrimonio de riesgo de la compañía, se deberá realizar la tasación de dichos bienes raíces cada dos años, como se indica en Anexo de esta norma y constituir la provisión señalada, si el valor de la tasación es inferior al valor contable del bien raíz. En tal caso, la tasación se podrá realizar a través de un método muestral o simplificado, para el conjunto de bienes raíces que se encuentren en esta situación.

3. Inversiones en Bienes Raíces en el Extranjero.

Las inversiones en bienes raíces en el extranjero, deberán valorizarse al menor valor entre:

- Su costo histórico corregido por inflación del país de que se trate menos depreciación acumulada, determinado en base a principios y normas contables de aceptación general establecidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G., y
- Su valor de tasación comercial, la que se efectuará periódicamente conforme a lo señalado en Anexo adjunto a esta Norma, en lo que sea aplicable.

4. Bienes Raíces en Construcción.

Los bienes raíces en construcción se registrarán a su valor contable corregido por inflación que reflejará el estado de avance de la construcción, según disposición del Colegio de Contadores de Chile A.G., hasta que se encuentre terminado y en condiciones de obtener una tasación comercial, en cuyo caso pasará a valorizarse según corresponda.

Sin perjuicio de lo señalado en los números anteriores, en caso que la compañía tenga antecedentes que indiquen un posible valor de mercado inferior al valor contabilizado para un bien raíz, se deberá realizar una nueva tasación a fin de ajustar su valor si corresponde.

La Superintendencia podrá en cualquier momento solicitar una nueva tasación de un bien raíz cuando a su juicio hubiese antecedentes que lo ameriten, la cual podrá ser asignada a un nuevo tasador. Dicha tasación será de cargo de la compañía.

Los bienes raíces valorizados según lo establecido en esta norma, deberán presentarse en el Estado de Situación Financiera, netos de las provisiones que correspondan.

Vigencia: La presente norma entra en vigencia a contar del 1 de enero de 2012 y deroga a partir de esa fecha la Circular N° 1360 de enero de 1998, la Norma de Carácter General N° 42 de julio de 1992 y el Oficio Circular N° 652 de diciembre de 2010.

Disposición Transitoria: En el caso de contratos de leasing vigentes al 29 de diciembre de 2010, y con IVA por recuperar, el plazo de tres años señalado en el segundo párrafo del N°2 de esta norma, se contará a partir de dicha fecha.

SUPERINTENDENTE

ANEXO: NORMAS SOBRE TASACIONES

I. Procedimiento de Tasación

Las entidades aseguradoras deberán tasar los bienes raíces ubicados en el territorio nacional o extranjero, al momento de su adquisición o término de su construcción, y efectuar la provisión que corresponda en forma inmediata, cuando el valor de tasación sea inferior al valor de adquisición o al valor residual del contrato de leasing, según corresponda. Posteriormente, las tasaciones deberán efectuarse al menos cada dos años.

Para estos efectos, tendrán que contratar dos tasaciones comerciales con profesionales idóneos, independientes, no relacionados con la entidad aseguradora ni entre sí, siendo estos tasadores de bancos, arquitectos, ingenieros civiles o constructores civiles de reconocido prestigio.

Los tasadores deberán tener la más alta calificación profesional en consideración a las características, uso y destino de los bienes tasados. Las compañías deberán velar para que las personas contratadas para tasar los bienes raíces de su propiedad, no tengan intereses que comprometan su independencia respecto de la aseguradora y de quienes tengan interés económico o puedan ser afectados por la tasación. Una vez obtenidas ambas tasaciones, las entidades aseguradoras deberán escoger, entre ellas, la de menor valor.

Las tasaciones deben ser preparadas de acuerdo a las características, naturaleza y uso de los Bienes Raíces y deberán considerar además de las especificaciones técnicas correspondientes, las transacciones recientes de terrenos y propiedades de características similares y analizar la oferta y demanda de la zona en que se encuentra la propiedad.

El informe del tasador debe incluir a lo menos la siguiente información:

1. Descripción detallada de la propiedad, incluyendo entre otros aspectos: localización, metros de terreno y construidos, tipo de construcción, materiales y diseño, estado de conservación, uso o destino actual y pasado, etc.
2. Descripción de la metodología aplicada (modelo de valoración).
3. Transacciones recientes de terrenos y propiedades de características similares y análisis de la oferta y demanda de la zona en que se encuentra la propiedad.
4. Antecedentes municipales (permiso de edificación, recepción municipal, plan regulador aplicable, etc.).
5. Resumen de valoración.

Las tasaciones deberán expresarse en moneda nacional y su equivalente en UF a la fecha en que ésta se practique.

Las tasaciones serán realizadas de manera independiente para cada bien raíz.

Cada informe de tasación deberá acompañar la declaración del tasador que se incluye en Título II siguiente, y ajustarse a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Los informes de tasación deberán mantenerse en todo momento a disposición de la Superintendencia.

Las compañías deberán remitir a la Superintendencia, al 30 de abril de cada año, la información relativa a los pagos por tasaciones y por cualquier otro concepto debidamente pormenorizado que la aseguradora y sus personas relacionadas hayan realizado durante el año calendario anterior a cada uno de los tasadores de sus bienes raíces.

II. Declaración del Tasador

En cada tasación el tasador deberá declarar lo siguiente:

1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.

3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

La declaración deberá ser firmada por quien fue el responsable técnico de su realización, incluyendo su individualización (nombre, dirección, correo electrónico y teléfono) y la fecha de la tasación.