

REF.: DICTA NORMAS SOBRE VALORIZACION
DE LOS MUTUOS HIPOTECARIOS.
MODIFICA CIRCULAR N° 690 DEL ~~30~~
20 febrero 1987 ~~DE SEPTIEMBRE DE 1987~~, INCORPO-
RANDO PUNTO III.8, IV.8, Y V.4
AL TEXTO REFUNDIDO DE LAS CIR-
CULARES N°s 690, 700, 733 DE 30
DE SEPTIEMBRE DE 1987 Y 821 DE
15 DE SEPTIEMBRE DE 1988.

C I R C U L A R N° 840

A todas las entidades de seguros

Santiago, Diciembre 30 de 1988.

Visto lo dispuesto en los artículos zero, letra b) y 21 bis del D.F.L. N° 251 de 1931 y en el artículo 4to del D.L. N° 3.538 de 1980, esta Superintendencia dicta las siguientes normas sobre valorización y constitución de provisiones obligatorias por Incobrabilidad, de aquellos mutuos hipotecarios que las compañías de seguros de vida mantengan en su cartera de Inversiones y sobre retasaciones de los bienes raíces recibidos en garantía.

1. Agrégase el siguiente punto III.8 al texto refundido de las circulares 690, 700, 733 de 30 de septiembre de 1987 y 821 de 15 de septiembre de 1988 :

****8. Mutuos Hipotecarios :**

8.1 Valorización de los mutuos hipotecarios :

Las compañías de seguros que adquieran o mantengan en su cartera de Inversiones, mutuos hipotecarios que cumplan con las normas establecidas por esta Superintendencia, deberán presentar cada uno de ellos valorizado al valor presente de los flujos futuros de caja generados por el mutuo, calculado según la tasa interna de retorno (TIR) determinada al momento de comprar o de otorgar el mutuo, según corresponda, más los dividendos vencidos e impagos, si los hubieren.

Al adquirir un mutuo la diferencia que se produzca entre su valor par y su valor de compra deberá ser registrada como "sobreprecio" o "bajoprecio" según corresponda. Dicha diferencia deberá ser amortizada durante el período de vigencia que le resta al mutuo, con cargo o abono a resultados del período correspondiente a la amortización, disminuyendo o incrementando los intereses devengados por éste.

El monto a amortizar en cada oportunidad será la diferencia entre los intereses devengados calculados según la tasa de interés al momento de otorgar el mutuo y los intereses devengados calculados según la tasa interna de retorno exigida al mutuo al momento de su compra calculados sobre los valores presentes descontados a TIR de emisión y de compra, respectivamente.

Al vender un mutuo antes de su vencimiento deberá reflejarse una utilidad o pérdida por la diferencia entre el valor de venta y su valor presente, más los dividendos vencidos e impagos neto de provisión, si la hubiere.

8.2 Provisiones sobre mutuos hipotecarios :

a) Definiciones :

Para efectos de la presente circular se definen los siguientes conceptos :

N = Número de dividendos vencidos e impagos, a la fecha de cierre de los estados financieros.

VCG = Valor comercial del bien hipotecado entregado en garantía, que corresponde al valor de la última tasación vigente, expresado en la misma unidad de reajustabilidad del mutuo.

SID = Saldo insoluto de la deuda a la fecha de cierre de los estados financieros, que corresponde al valor presente de los flujos futuros de caja generados por el mutuo, descontados a la TIR de emisión, expresado en la unidad de reajustabilidad del mutuo.

SUM Dividendos Vencidos = Corresponde a la sumatoria de los dividendos vencidos e impagos a la fecha de constitución de la provisión, expresada en la unidad de reajustabilidad del mutuo.

b) Procedimiento de cálculo de provisiones :

La provisión se determinará en función del número de dividendos vencidos e impagos, del valor de la garantía y del saldo insoluto de la deuda de cada mutuo hipotecario considerado en forma individual.

El valor comercial de la garantía, VCG, deberá ser actualizado conforme a las normas sobre oportunidad de las retasaciones que se establecen en el punto III.8.3 de la presente circular.

1. Cuando N sea igual o menor que 4

En el caso de que el número de dividendos vencidos e impagos sea menor o igual a cuatro, deberá comprobarse la siguiente desigualdad :

- i) Si $(0,8 * VCG) < SID + \text{SUM Dividendos Vencidos}$,
La compañía deberá constituir una provisión
definida por :

$$\text{PROVISION} = \text{SUM Dividendos Vencidos}$$

- ii) Si $(0,8 * VCG) \geq SID + \text{SUM Dividendos Vencidos}$,
entonces :

$$\text{PROVISION} = 0$$

2. Cuando N sea mayor o igual que 5 y menor que 36

La compañía deberá constituir una provisión a la fecha de cierre de los estados financieros de acuerdo a la siguiente definición.

$$\text{PROVISION} = \text{SID} + \text{SUM Dividendos Vencidos} - \text{MIN}(0.8 * \text{VCG}, \text{SID})$$

3. Plazo máximo para provisionar el valor total del mutuo

Al acumular una morosidad igual o superior a 36 dividendos vencidos e impagos para un mutuo en particular, las compañías deberán contabilizar una provisión por el valor total de dicho activo menos un peso (\$1). El activo deberá quedar valorado, por lo tanto, en un peso (\$1).

El saldo de la cuenta "sobreprecio" o "bajoprecio" deberán ser totalmente amortizado, quedando el valor de dicha cuenta en cero.

La compañía que haga efectiva la garantía, reconocerá en resultados el ingreso correspondiente cuando éste se produzca efectivamente.

En dicho caso, deberá proceder a reversar la provisión por la parte saldada con la venta de la garantía con abono a la cuenta de activo en que se registra el mutuo, reclasificando el saldo pendiente de cobro en la cuenta "Otros" 13.300 de la FECU en conjunto con su respectiva provisión.

Lo anterior no obsta a que la compañía pueda desarrollar los procedimientos conducentes a recuperar eventuales saldos de crédito no cubiertos con la venta de la garantía.

8.3 Oportunidad de las retasaciones :

El valor comercial de las propiedades es esencialmente variable, producto, entre otros, de las condiciones de mercado, mejoras del bien y del estado general de conservación de dichas propiedades. Por este motivo se hace necesario efectuar retasaciones sobre el valor comercial de las garantías.

a) Condiciones que obligan a las compañías a efectuar retasaciones :

Las compañías deberán efectuar revisiones sobre las tasaciones de los bienes recibidos como garantía cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones :

- i) Que el número de dividendos vencidos e impagos sea igual o superior a cinco.
- ii) Que el último valor de tasación vigente date de cinco años o más.
- iii) Y que con dicho valor de tasación se verifique la siguiente desigualdad :

$$(0,6 * VCG) \leq SID + SUM Dividendos Vencidos$$

b) Información mínima que debe considerarse al efectuar una retasación :

La información mínima que debe ser evaluada al efectuar una retasación está incluida en la circular que norma el otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables.

c) Retasaciones voluntarias :

Sin perjuicio de la obligatoriedad de efectuar retasaciones bajo las condiciones establecidas en esta circular, las compañías podrán efectuar revisiones del cálculo del valor comercial de los bienes recibidos en garantía cuando ellas así lo estimen necesario."

2. Agrégase el siguiente punto IV.8 al texto refundido de las circulares 690, 700, 733 de 30 de septiembre de 1987 y 821 de 15 de septiembre de 1988 :

"8. Normas de presentación para mutuos hipotecarios :

Las provisiones determinadas en el punto III.8.2 de la presente circular se presentarán en el Estado de Resultados bajo el rubro "Producto de Inversiones", expresadas en pesos a la fecha de cierre de los estados financieros.

Los estados financieros deberán presentar el activo correspondiente a inversiones en mutuos hipotecarios valorizado según las normas establecidas en el punto III.8.1 de la presente circular, neto de provisiones, tanto obligatorias como voluntarias clasificado en la cuenta "Inversiones" II.000 de la F.E.C.U., expresado en pesos a la fecha de cierre de los estados financieros.

Los gastos de cualquier naturaleza que la compañía hubiere efectuado por cuenta del deudor, 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 "Deudores Varios" 12.440 de la FECU."

3. Agrégase el siguiente punto V.4 al texto refundido de las circulares 690, 700, 733 de 30 de septiembre de 1987 y 821 de 15 de septiembre de 1988 :

"4. Normas de contabilización para mutuos hipotecarios :

Las compañías sólo podrán reconocer ingresos correspondientes a intereses por mora sobre dividendos vencidos y no pagados en la medida que dichos ingresos hayan sido efectivamente percibidos por ella.

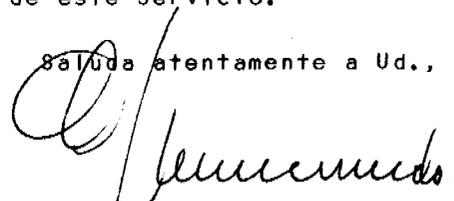
Al efectuarse una recuperación de dividendos vencidos e impagos la compañía deberá recalcular la provisión de la cartera bajo las nuevas condiciones de morosidad."

Los gastos de cualquier naturaleza que la compañía hubiere efectuado por cuenta del deudor, tales como seguros de incendio y desgravamen, gastos notariales, contribuciones territoriales, que se encuentren pendientes de cobro deberán ser provisionados en la medida que se efectúen provisiones sobre el mutuo hipotecario."

Se adjunta el punto III.8, IV.8 y V.4 en el formato adecuado para ser inserto dentro del texto refundido de las circulares en comento, como páginas 18.2 a 18.5, 21 y 25; así como el nuevo índice.

El texto refundido de las circulares N°s 690, 700, 733, 821, 839 y la presente se encuentra a vuestra disposición en el Centro de Información de este Servicio.

Saluda atentamente a Ud.,



FERNANDO ALVARADO ELISSETCHE
SUPERINTENDENTE

La Circular N° 839 fue enviada a todas las entidades de seguros.

000481

8. Mutuos Hipotecarios :

8.1 Valorización de los mutuos hipotecarios :

Las compañías de seguros que adquieran o mantengan en su cartera de Inversiones, mutuos hipotecarios que cumplan con las normas establecidas por esta Superintendencia, deberán presentar cada uno de ellos valorizado al valor presente de los flujos futuros de caja generados por el mutuo, calculado según la tasa interna de retorno (TIR) determinada al momento de comprar o de otorgar el mutuo, según corresponda, más los dividendos vencidos e impagos, si los hubieren.

Al adquirir un mutuo la diferencia que se produzca entre su valor par y su valor de compra deberá ser registrada como "sobreprecio" o "bajoprecio" según corresponda. Dicha diferencia deberá ser amortizada durante el período de vigencia que le resta al mutuo, con cargo o abono a resultados del período correspondiente a la amortización, disminuyendo o incrementando los intereses devengados por éste.

El monto a amortizar en cada oportunidad será la diferencia entre los intereses devengados calculados según la tasa de interés al momento de otorgar el mutuo y los intereses devengados calculados según la tasa interna de retorno exigida al mutuo al momento de su compra calculados sobre los valores presentes descontados a TIR de emisión y de compra, respectivamente.

Al vender un mutuo antes de su vencimiento deberá reflejarse una utilidad o pérdida por la diferencia entre el valor de venta y su valor presente, más los dividendos vencidos e impagos neto de provisión, si la hubiere.

8.2 Provisiones sobre mutuos hipotecarios :

a) Definiciones :

Para efectos de la presente circular se definen los siguientes conceptos :

N = Número de dividendos vencidos e impagos, a la fecha de cierre de los estados financieros.

VCG = Valor comercial del bien hipotecado entregado en garantía, que corresponde al valor de la última tasación vigente, expresado en la misma unidad de reajustabilidad del mutuo.

SID = Saldo insoluto de la deuda a la fecha de los estados financieros, que corresponde al valor presente de los flujos futuros de caja generados por el mutuo, descontados a la TIR de emisión, expresado en la unidad de reajustabilidad del mutuo.

SUM Dividendos Vencidos = Corresponde a la sumatoria de los dividendos vencidos e impagos a la fecha de constitución de la provisión, expresada en la unidad de reajustabilidad del mutuo.

b) Procedimiento de cálculo de provisiones :

La provisión se determinará en función del número de dividendos vencidos e impagos, del valor de la garantía y del saldo insoluto de la deuda de cada mutuo hipotecario considerado en forma individual.

El valor comercial de la garantía, VCG, deberá ser actualizado conforme a las normas sobre oportunidad de las retasaciones que se establecen en el punto III.8.3 de la presente circular.

1. Cuando N sea igual o menor que 4

En el caso de que el número de dividendos vencidos e impagos sea menor o igual a cuatro, deberá comprobarse la siguiente desigualdad :

- i) SI $(0,8 * VCG) < SID + SUM \text{ Dividendos Vencidos}$,
La compañía deberá constituir una provisión
definidos por :

$$PROVISION = SUM \text{ Dividendos Vencidos}$$

- ii) SI $(0,8 * VCG) \geq SID + SUM \text{ Dividendos Vencidos}$, entonces :

$$PROVISION = 0$$

2. Cuando N sea mayor o igual que 5 y menor que 36

La compañía deberá constituir una provisión a la fecha de cierre de los estados financieros de acuerdo a la siguiente definición.

$$PROVISION = SID + SUM \text{ Dividendos Vencidos} - \\ MIN(0.8 * VCG, SID)$$

3. Plazo máximo para provisionar el valor total del mutuo

Al acumular una morosidad igual o superior a 36 dividendos vencidos e impagos para un mutuo en particular, las compañías deberán contabilizar una provisión por el valor total de dicho activo menos un peso (\$1). El activo deberá quedar valorado, por lo tanto, en un peso (\$1).

El saldo de la cuenta "sobreprecio" o "bajoprecio" deberán ser totalmente amortizado, quedando el valor de dicha cuenta en cero.

La compañía que haga efectiva la garantía, reconocerá en resultados el ingreso correspondiente cuando éste se produzca efectivamente.

En dicho caso, deberá proceder a reversar la provisión por la parte saldada con la venta de la garantía con abono a la cuenta de activo en que se registra el mutuo, reclasificando el saldo pendiente de cobro en la cuenta "Otros" 13.300 de la FECU en conjunto con su respectiva provisión.

Lo anterior no obsta a que la compañía pueda desarrollar los procedimientos conducentes a recuperar eventuales saldos de crédito no cubiertos con la venta de la garantía.

8.3 Oportunidad de las retasaciones :

El valor comercial de las propiedades es esencialmente variable, producto, entre otros, de las condiciones de mercado, mejoras del bien y del estado general de conservación de dichas propiedades. Por este motivo se hace necesario efectuar retasaciones sobre el valor comercial de las garantías.

a) Condiciones que obligan a las compañías a efectuar retasaciones :

Las compañías deberán efectuar revisiones sobre las tasaciones de los bienes recibidos como garantía cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones :

- I) Que el número de dividendos vencidos e impagos sea igual o superior a cinco.
- II) Que el último valor de tasación vigente date de cinco años o más.
- III) Y que con dicho valor de tasación se verifique la siguiente desigualdad :

$$(0,6 * VCG) \leq SID + SUM Dividendos Vencidos$$

b) Información mínima que debe considerarse al efectuar una retasación :

La información mínima que debe ser evaluada al efectuar una retasación está incluida en la circular que norma el otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables.

c) Retasaciones voluntarias :

Sin perjuicio de la obligatoriedad de efectuar retasaciones bajo las condiciones establecidas en esta circular, las compañías podrán efectuar revisiones del cálculo del valor comercial de los bienes recibidos en garantía cuando ellas así lo estimen necesario.

- b) Las acciones registradas, las acciones no registradas y los derechos en sociedades sujetas a consolidación, deberán clasificarse en la cuenta (13.300) "Otros", como también los saldos netos de las cuentas "menor valor de inversiones" y "mayor valor de inversiones" de éstas.

Los cargos y abonos a resultados de las sociedades sujetas a consolidación deberán presentarse en las cuentas (42.000) "Producto de Inversiones" (46.100) "Otros Ingresos" y (46.200) "Otros Egresos" para las acciones registradas, no registradas y derechos en otras sociedades, respectivamente.

7. Depósitos Banco Central por operaciones SWAP

Estos depósitos, indicados en el punto 5 del Título III, deberán presentarse en la cuenta 13.300 "Otros" de la FECU.

8. Normas de presentación para mutuos hipotecarios :

Las provisiones determinadas en el punto III.8.2 de la presente circular se presentarán en el Estado de Resultados bajo el rubro "Producto de Inversiones", expresadas en pesos a la fecha de cierre de los estados financieros.

Los estados financieros deberán presentar el activo correspondiente a Inversiones en mutuos hipotecarios valorizado según las normas establecidas en el punto III.8.1 de la presente circular, neto de provisiones, tanto obligatorias como voluntarias clasificado en la cuenta "Inversiones" 11.000 de la F.E.C.U., expresado en pesos a la fecha de cierre de los estados financieros.

Los gastos de cualquier naturaleza que la compañía hubiere efectuado por cuenta del deudor, 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 "deudores Varios" 12.440 de la FECU.

4. Normas de contabilización para mutuos hipotecarios :

Las compañías sólo podrán reconocer ingresos correspondientes a intereses por mora sobre dividendos vencidos y no pagados en la medida que dichos ingresos hayan sido efectivamente percibidos por ella.

Al efectuarse una recuperación de dividendos vencidos e impagos la compañía deberá recalcular la provisión de la cartera bajo las nuevas condiciones de morosidad.

Los gastos de cualquier naturaleza que la compañía hubiere efectuado por cuenta del deudor, tales como seguros de incendio y desgravamen, gastos notariales, contribuciones territoriales, que se encuentren pendientes de cobro deberán ser provisionados en la medida que se efectúen provisiones sobre el mutuo hipotecario.

DEROGACION

Derógase a partir de esta fecha las circulares N°s 506 de 30 de mayo de 1985, 552 de 22 de octubre de 1985, 576 de 30 de diciembre de 1985, 592 de 10 de febrero de 1986 y el oficio circular 4184 de 24 de noviembre de 1986.