

REF.: IMPARTE NORMAS SOBRE TASACION
DE BIENES RAICES URBANOS NO
HABITACIONALES.

NORMA DE CARACTER GENERAL Nº 42

A todo el mercado asegurador

Santiago, Julio 23 de 1992

En virtud de lo dispuesto en la letra b) del artículo 3º y letra h) del artículo 21 del D.F.L. Nº 251, de 1931, esta Superintendencia ha resuelto emitir la siguiente norma relativa a la tasación comercial de bienes raíces de las entidades aseguradoras.

I. Procedimiento de Tasación

Las entidades aseguradoras deberán tasar los bienes raíces urbanos no habitacionales ubicados en el territorio nacional, por lo menos cada dos años.

Para estos efectos, tendrán que contratar dos tasaciones comerciales con profesionales idóneos, independientes, no relacionados con la entidad aseguradora, siendo éstos tasadores de bancos, arquitectos, ingenieros civiles o constructores civiles de reconocido prestigio. Una vez obtenidas ambas tasaciones, las entidades aseguradoras deberán escoger, entre ellas, la de menor valor.

Las tasaciones 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.

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.

000125

Se otorga plazo hasta el 30 de junio de 1993 para realizar las tasaciones correspondientes a los bienes raíces actualmente de propiedad de las compañías.

En relación a los bienes raíces que se adquirieran a contar de la fecha de entrada en vigencia de esta norma, se otorga el plazo de dos años desde su adquisición para su primer proceso de tasación.

Cuando una compañía adquiriera un bien raíz de una persona relacionada, entendiéndose por tal las definidas en el título XV de la Ley 18.045, deberá contar con dos tasaciones a más tardar un mes después de realizada la adquisición, y efectuar la provisión correspondiente, cuando el valor de tasación sea inferior al valor de adquisición, conforme a lo señalado en la letra b) del punto II.

También serán exigidas dos tasaciones y en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, cuando una compañía compre un bien raíz y lo entregue en leasing al mismo vendedor. La contabilización, en este caso, se realizará conforme a lo establecido en el punto 4.3 de la Circular Nº 1042.

II. Contabilización de la Tasación

- a) Los bienes raíces cuya tasación comercial sea superior al costo de adquisición o construcción registrado en la contabilidad corregido monetariamente y deducida la depreciación acumulada correspondiente, no estarán sujetos a ningún ajuste contable y sólo se reflejará en notas a los estados financieros el mayor valor obtenido producto de la tasación.
- b) Los bienes raíces cuya tasación comercial sea inferior al valor de costo de adquisición o construcción registrado en la contabilidad corregido monetariamente y deducida la depreciación acumulada correspondiente, estarán afectos a un ajuste contable igual al monto resultante de la diferencia entre el valor registrado y el valor de tasación. Este ajuste, se efectuará mediante una provisión que se mantendrá hasta que se realice una nueva tasación, fecha en que esta se deberá reversar y constituir una nueva, en caso que corresponda.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que la administración tenga antecedentes que indiquen un posible valor de mercado inferior al valor contabilizado para un bien raíz, deberá realizar nuevas tasaciones a fin de ajustar la provisión.

III. Información Complementaria

En nota a los estados financieros, deberá informarse, para cada bien raíz: valor contable antes de provisión, nombre del tasador, valor y fecha de tasación.


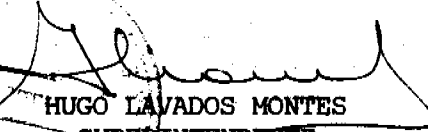
Cada informe de tasación deberá acompañar la declaración del tasador que se incluye en el anexo, y ajustarse a lo dispuesto en el artículo 22, del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Los informes de tasación deberán mantenerse en todo momento en las entidades aseguradoras.

IV. Vigencia

La presente norma entra en vigencia a contar de esta fecha.

Saluda atentamente a Ud.,



HUGO LAVADOS MONTES
SUPERINTENDENTE

000127

A N E X O

DECLARACION 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.

NOMBRE _____

FIRMA _____

FECHA _____

000128