

Oficio Ordinario N° 32440 - 20/12/2011



2011120178803

División Regulación de Seguros



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

CERTIFICADA

ORD.: N° _____ /

ANT.: Su carta del 11.11.2011.

MAT.: Solicita informar requisitos o condiciones que deben cumplirse para que los anticipos por compra de bienes raíces no habitacionales en construcción sean representativos de Reservas Técnicas y Patrimonio de Riesgo

DE : INTENDENTE DE SEGUROS

A : SEÑOR GERENTE GENERAL

Con fecha 11 de noviembre de 2011, esta Superintendencia recibió su carta del antecedente, en la cual plantea que su representada se encuentra evaluando la posibilidad de realizar una inversión inmobiliaria, considerando para ello participar en un proyecto en etapa de construcción que considera un edificio de oficinas, respecto del cual se firmaría un contrato de promesa de compraventa orientado a la adquisición de parte de la edificación, una vez efectuada la recepción final de las obras.

En relación al pago de dicha inversión, se plantea que operaría por medio de la entrega de anticipos anuales, cada uno por un tercio del total de la inversión, los cuales estarían respaldados por una póliza de seguro.

Con respecto a lo anterior, solicita a esta Superintendencia informar los requisitos o condiciones que deben cumplirse para que dichos anticipos sean representativos de reservas técnicas y patrimonio de riesgo.

En consideración a lo antes señalado, este servicio cumple con observar lo siguiente:

1.- La compañía hace referencia a la representatividad de anticipos generados en el proceso de compra de bienes raíces no habitacionales, caucionados por pólizas de seguro.

Al respecto, cabe señalar que estos anticipos no constituyen para la compañía un activo en si mismo, por cuanto se trata del pago anticipado de parte del precio de un contrato de compraventa cuya celebración se encuentra sujeta a un plazo o condición.



SUPERINTENDENCIA DE
VALORES Y SEGUROS

El anticipo en el caso de que se celebre el contrato de compraventa prometido se imputará al precio.

En el evento de que el contrato definitivo se celebre, la compañía adquirirá la propiedad del bien raíz, inversión que cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley y normativa administrativa vigentes, podría ser considerada como representativa. Antes de que esto ocurra, la entrega del anticipo sólo genera derechos personales, cuya exigibilidad dependerá de las características propias del contrato y garantías contratadas.

2.- Sin perjuicio de lo señalado en el numeral precedente, y en consideración a lo consignado en el N° 7 del artículo 21 del DFL N°251, de 1931, hacemos presente que, según lo establece la NCG 152, de 2002, las inversiones del N° 7 deberán tener el carácter de inversión efectiva, entendiéndose por tal aquella efectuada en activos que tengan un claro valor de realización o capacidad generadora de ingresos.

3.- Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, no consta que la promesa, los anticipos y sus acciones puedan traspasarse.

4.- Respecto de las pólizas de seguro a favor de la compañía, no tienen un claro valor de realización, garantizan el riesgo de construcción, y se encuentran subordinadas al cumplimiento del contrato principal, lo que contraviene lo señalado por el artículo 22 del DFL 251, de 1931, en relación a que, " las inversiones representativas de reservas técnicas y patrimonio de riesgo no podrán estar afectas a gravámenes, prohibiciones, embargos, litigios, medidas precautorias, condiciones suspensivas o resolutorias, ni ser objeto de ningún otro acto que impida su libre cesión o transferencia".

Por las razones señaladas precedentemente, los anticipos por compra de bienes raíces no habitacionales consultados, no pueden ser considerados como representativos de reservas técnicas y patrimonio de riesgo.

Saluda atentamente a Ud.,


OSVALDO MACÍAS MUÑOZ
INTENDENTE DE SEGUROS



PE
PE/MJ

Av. Libertador B. 1300
Calle Comercio 1400
Piso 10°
Santiago - Chile
Tel: +56 2 270 1000
Fax: +56 2 270 1001
Correo: sv@svs.cl
www.svs.cl