



OFORD.: N°28902  
Antecedentes.: Su presentación de 12 de julio de 2017,  
mediante la cual consulta por la  
valorización de un inmueble de propiedad  
de una filial de Hipermerc S.A.  
Materia.: Responde consulta.  
SGD.: N°2017100188904  
Santiago, 26 de Octubre de 2017

De : Superintendencia de Valores y Seguros  
A : SEÑOR

---

En atención a su presentación del Antecedente, mediante la cual consulta a esta Superintendencia sobre si Hipermerc S.A. (indistintamente, la Sociedad) debe valorizar las propiedades en Chile de sus filiales al menos una vez al año al igual que hace en Argentina y si debe revelar el nombre del profesional encargado de la valorización, cumpla con informar a usted lo siguiente:

1.- En relación a la periodicidad con que Hipermerc S.A. debe efectuar la medición del valor razonable de las Propiedades de Inversión, previamente cabe señalar cuál es la práctica actualmente aplicada por la empresa. Al respecto, en los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 la sociedad señala en nota 17 sobre Propiedades de Inversión, letra c): "*El valuador provee al Grupo con el valor razonable cada dos años, en la medida que no exista evidencia de cambios relevantes en las condiciones del mercado inmobiliario y variables macroeconómicas, tanto en Chile como Argentina.*".

Al respecto, el párrafo 40 de la NIC 40 sobre Propiedades de Inversión señala que el valor razonable debe medirse de acuerdo a la NIIF 13, referida precisamente a la Medición del Valor Razonable, y por otra parte, ambas normas definen el valor razonable como *el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición.*

Sobre la fecha de medición, el párrafo 93 de la citada NIIF 13 señala: *las mediciones del valor razonable recurrentes de activos y pasivos son las que requieren o permiten otras NIIF en el estado de situación financiera al final de cada período sobre el que se informa.*

En consecuencia, a lo menos al final de cada período anual corresponde que la sociedad efectúe un nuevo cálculo del valor razonable de sus Propiedades de Inversión. Adicionalmente, para el

caso de la presentación de estados financieros de períodos intermedios, esta Superintendencia considera que la Sociedad debiera efectuar un nuevo cálculo del valor razonable cuando ocurran cambios significativos en las circunstancias económicas o de negocios que afecten al valor razonable. Al respecto, dicho criterio fue representado a Hipermarc S.A. mediante Oficio Ord. N° 23.802 de fecha 31 de agosto de 2017 (el cual se adjunta).

2.- En relación a su segunda consulta, referida a la revelación del nombre del profesional encargado de la valorización, el párrafo 75, letra (e), de la señalada NIC 40 indica como información a revelar: "*La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.*". De lo señalado anteriormente, no se deduce que la norma requiera la revelación del nombre del perito independiente.

Además, cabe hacer presente que el párrafo 32 de la NIC 40 señala: "*Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido.*". Por otra parte, los auditores externos, como parte del trabajo de auditoría a los estados financieros, deben auditar las estimaciones contables incluyendo las de valor justo como las de Propiedades de Inversión y su revelación, de acuerdo a la Sección AU 540 de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, ya sea que el cálculo del valor razonable sea efectuado por la administración o por un tasador independiente.

Por último, en relación a la superficie en metros cuadrados para el terreno en Lomas de Baida, en la que observa que en la Memoria 2016 se informan 38.465 metros cuadrados, y en los estados financieros al 30 de septiembre de 2016 se informan 77.582 metros cuadrados, de acuerdo a los antecedentes proporcionados por la Sociedad a esta Superintendencia, la superficie informada en la Memoria 2016 es la correcta, existiendo un error en la información de los estados financieros al 30 de septiembre de 2016. Sin embargo, la Sociedad subsanó dicho antecedente en la Memoria 2016. Finalmente, cabe señalar que las NIIF no requieren ese detalle en los estados financieros.

JAG/DCFV/GPV wf 745555

Saluda atentamente a Usted.



**CRISTIAN ÁLVAREZ CASTILLO**  
INTENDENTE DE SUPERVISIÓN DEL MERCADO DE VALORES  
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

Archivo anexo

 -SGD:2017080155118

:  SDG: - Oficio Ordinario - SVS para HIPERMARC  
S.A.

Oficio electrónico, puede revisarlo en [http://www.svs.cl/validar\\_oficio/](http://www.svs.cl/validar_oficio/)  
Folio: 201728902772545HxmHGJeZRQSywRQbZEAAgkfZbHLaUh