

B.4 BIENES RAICES

Esta información deberá contener la totalidad de los bienes raíces (bienes de uso propio, en arriendo o dados en leasing) de propiedad de la entidad aseguradora, adquiridos para utilizarlos tanto en la explotación social, como con la intención de obtener una renta.

Para aquellos casos en que la entidad informante es copropietaria de un bien raíz, la información sobre valorización deberá ser equivalente a la proporción de la entidad aseguradora.

El archivo BaammddG.TXT deberá contener la siguiente estructura:

Identificación (registro tipo 1): contendrá información que permite identificar a la compañía y período informado. Cabe señalar que sólo se informará un registro de este tipo y deberá ser el primero del archivo.

Detalle (registro tipo 2) : contendrá información de los bienes raíces que formen parte de las inversiones de la compañía.

Totales (registro tipo 3) : contendrá cuadratura de los registros de detalle informados. Cabe señalar que sólo se informará un registro de este tipo y deberá ser el último del archivo.

Los registros antes mencionados deberán tener la siguiente estructura:

Registro Tipo 1 de IDENTIFICACION

<u>CAMPO</u>	<u>DESCRIPCION</u>	<u>PICTURE</u>
TIPO	Tipo de registro. En este caso corresponde "1".	9(01)
RUT	RUT de la compañía informante. Es obligatorio y no puede informarse en ceros.	9(09)
VERIFICADOR	Dígito verificador del RUT de la compañía informante.	X(01)
NOMBRE	Nombre o razón social de la compañía informante.	X(60)
PERIODO	Período a que corresponde la información. El formato de esta fecha será AAAAMM. Este deberá coincidir con lo informado en el nombre del archivo que contiene la información.	9(06)
FILLER	Se deberá informar espacios.	X(400)

Registro Tipo 2 de DETALLE

<u>CAMPO</u>	<u>DESCRIPCION</u>	<u>PICTURE</u>
TIPO	Tipo de registro. En este caso corresponde "2".	9(01)
ROL	Corresponde señalar el número bajo el cual se encuentra identificado el bien raíz en el Servicio de Impuestos Internos. En caso que se trate de un contrato de leasing, que esté compuesto por más de un bien inmueble, por ejemplo: una oficina, un estacionamiento y una bodega, los cuales tengan roles diferentes, se informará como único rol uno de éstos, que la compañía estime conveniente. Siempre deberá informarse el mismo rol.	X(11)

DESCRIPCION_ DEL_INMUEBLE	Se deberá señalar si las combinaciones que forman un bien raíz corresponden a casa, departamento, oficina, pisos completos de edificios, terreno, local comercial, etc. Se indicará con una S (Si) el tipo de bien raíz que corresponda; con una N (No) lo que no corresponda al bien raíz que se informa.	
	Local: Se indicará si es un local. S : Si N : No	X(01)
	Oficina: Se indicará si es una oficina. S : Si N : No	X(01)
	Bodega: Se indicará si es una bodega. S : Si N : No	X(01)
	Estacionamiento: Se indicará si es un estacionamiento. S : Si N : No	X(01)
	Terreno: Se indicará si es un terreno. S : Si N : No	X(01)
	Casa: Se indicará si es una casa. S : Si N : No	X(01)
	Edificio: Se indicará si es un edificio. S : Si N : No	X(01)
	Piso completo de edificio: Se indicará si es un piso completo del edificio. S : Si N : No	X(01)
	Piso incompleto de edificio: Se indicará si es un piso incompleto del edificio. S : Si N : No	X(01)
	Departamento: Se indicará si es un departamento. S : Si N : No	X(01)
	Obra en construcción: Se indicará si es una obra en construcción. S : Si N : No	X(01)
	Otros: Se indicará si es otros. S : Si N : No	X(01)

	<p>Ejemplos:</p> <p>1. Si el bien raíz es una casa, se informará con una S en el campo CASA, y todos los otros campos deberán informarse con una N.</p> <p>1. En caso que la compañía tenga contabilizado un local, una oficina y una bodega con un mismo rol, se deberá informar de la siguiente manera:</p> <p style="padding-left: 40px;">Local : S Oficina : S Bodega : S Estacionamiento : N Terreno : N Casa : N Edificio : N Piso completo de edificio : N Piso incompleto de edificio : N Departamento : N Obras en construcción : N Otros : N</p>	
TIPO_DE_INMUEBLE	<p>Corresponde señalar si el bien raíz es urbano o no urbano. Se informará de acuerdo a la siguiente codificación:</p> <p>UR : Urbano NU : No Urbano</p>	X(02)
DESTINO	<p>Corresponde indicar si el bien raíz es "Habitacional" o "No Habitacional", de acuerdo a las correspondientes autorizaciones municipales. Se informará de acuerdo a la siguiente codificación:</p> <p>HA : Habitacional NH : No Habitacional</p>	X(02)
USO	<p>Corresponde indicar el uso que se le da al bien raíz, es decir si se arrienda con el fin de obtener una renta o es ocupado para desarrollar la actividad de seguros. En caso que una compañía tenga un bien raíz y una parte esté dada en arriendo y otra para uso propio y contablemente esté registrado como un sólo bien, se deberá informar como uso mixto. Se informará de acuerdo a la codificación definida en SEIL, codificación SVS, Circular 1835, Uso bien raíz.</p>	X(01)
PORCENTAJE_USO_PROPIO	<p>Corresponde informar, cuando el uso es mixto, qué porcentaje del bien raíz está destinado para uso propio.</p>	9(03)V9(02)
TIPO_INSTRUMENTO	<p>Este campo es obligatorio y se informará de acuerdo a la codificación definida en SEIL, Codificación S.V.S., Instrumentos. Para los bienes raíces dados en leasing, el tipo de instrumento será <u>CLEAS</u>.</p>	X(10)
CODIGO_NEMOTECNICO	<p>Corresponde informar, cuando sea un bien raíz dado en leasing, el código asignado por esta Superintendencia, según lo señalado en Anexo N°1 de esta Circular, si no corresponde, se informará con espacios.</p>	X(30)

ARRENDATARIO	Corresponde informar la razón social o el nombre del arrendatario de la forma: apellido paterno, apellido materno y primer nombre. Se informará para los bienes raíces dado en arrendamiento, ya sea como leasing financiero u operacional o simple arrendamiento. Si no corresponde, se informará con espacios.	X(60)
RELACIONADO	En el caso que el bien raíz se encuentre arrendado, corresponde informar si el arrendatario está relacionado con la compañía de seguros, de acuerdo a lo establecido en el artículo N°100 de la ley N°18.045 del 22.10.1981 y sus modificaciones. Se señalará de acuerdo a la siguiente codificación: RE : Relacionado NR : No Relacionado NA : No Aplica	X(02)
SALDO_PLAZO_ARIENDO	Se deberá informar los meses restantes del contrato de arriendo a contar de la fecha de información. En el caso de los contratos de leasing, se debe indicar el plazo informado en el archivo B.1. En el caso de los bienes raíces de uso propio se debe informar en cero (0).	9(03)
MONTO_ARIENDO	Para los bienes raíces en arriendo, corresponde informar el monto de arriendo mensual expresado en UF. En caso de arriendos trimestrales, semestrales, anuales u otros deberán informarse el valor equivalente mensual de éstos. En el caso de los bienes raíces de uso propio y de los leasing se debe informar en cero (0)	9(04)V9(02)
UBICACIÓN	Corresponderá señalar la dirección exacta del bien raíz.	X(40)
COMUNA	Corresponde señalar la comuna donde se ubica geográficamente el bien raíz, de acuerdo a listado de códigos establecidos en el módulo SEIL, codificación SVS, Comuna.	X(03)
CIUDAD	Corresponderá señalar la ciudad en donde se encuentra el bien raíz.	X(30)
FECHA_DE_COMPRA	Corresponderá señalar la fecha de adquisición del bien raíz. Se deberá informar con el siguiente formato: AAAAMMDD.	9(08)
COMPRA_ENTIDAD_RELACIONADA	Corresponde informar si el bien raíz fue adquirido a una entidad relacionada con la compañía de seguros, de acuerdo a lo establecido en las letras a) y b) del artículo N°100 de la ley N°18.045 de 22.10.1981. Se señalará de acuerdo a la siguiente codificación: S : Adquirido a Entidad Relacionada N : No Adquirido a Entidad Relacionada	X(01)
COSTO_ACTUALIZADO	Corresponde señalar el valor de adquisición del bien raíz más su correspondiente revalorización a la fecha de cierre del mes a que se refiere la información, en miles de pesos (M\$).	9(11)
DEPRECIACION_ACUMULADA	Corresponde señalar el monto de depreciación acumulada a deducir del activo inmovilizado, en miles de pesos (M\$).	9(11)

PLAZO	Se deberá informar los meses de vida útil restante del bien raíz.	9(04)
COSTO_CORREGIDO_Y DEPRECIADO	Corresponde a la diferencia entre el costo actualizado del bien raíz y la depreciación acumulada, en miles de pesos (M\$). Para el caso de los bienes raíces entregados en leasing este valor debe incorporar el crédito a que se refiere el párrafo segundo del número 2 del título V de la Circular N° 1360, sobre valorización de inversiones	9(11)
TASACION_1	Corresponde señalar el valor según lo dispuesto en Norma de Carácter General N°42 de esta Superintendencia o la que la reemplace; deberá expresarse en miles de pesos (M\$), según la conversión a la fecha de cierre del mes a que se refiere la información, del valor de tasación expresado originalmente en UF.	9(11)
TASACION_2	Corresponde señalar el valor según lo dispuesto en Norma de Carácter General N°42 de esta Superintendencia o la que la reemplace; deberá expresarse en miles de pesos (M\$), según la conversión a la fecha de cierre del mes a que se refiere la información, del valor de tasación expresado originalmente en UF.	9(11)
NOMBRE_DEL_TASADOR_1	Corresponde indicar la razón social o el nombre del profesional que emitió el informe de tasación 1. En este último caso, se indicará: apellido paterno, apellido materno y primer nombre.	X(40)
NOMBRE_DEL_TASADOR_2	Corresponde indicar la razón social o el nombre del profesional que emitió el informe de tasación 2. En este último caso, se indicará: apellido paterno, apellido materno, y primer nombre.	X(40)
FECHA_TASACION_1	Corresponderá señalar la fecha en que se efectuó la tasación 1. Se deberá informar con el siguiente formato: AAAAMMDD.	9(08)
FECHA_TASACION_2	Corresponderá señalar la fecha en que se efectuó la tasación 2. Se deberá informar con el siguiente formato: AAAAMMDD.	9(08)
DETERIORO	Corresponde al deterioro de la inversión, según lo señalado en la Norma de Carácter General N°311, del 28.06.2011. Este monto deberá expresarse en miles de pesos (M\$)	9(11)
VALOR_FINAL	Corresponde al valor que tiene el bien raíz a la fecha de cierre del mes a que se refiere la información, según lo establecido en Circular de Valorización vigente, expresados en miles de pesos (M\$). En el caso de los bienes raíces dados en leasing corresponde al menor entre el valor final del contrato de leasing indicado en el archivo B.1, el campo valor contable de este archivo y la menor tasación del bien raíz.	9(12)
COPROPIETARIA	Corresponde informar si la compañía es copropietaria de un bien raíz, si lo fuera, en este campo deberá informar el porcentaje de propiedad de la compañía.	9(02)V9(02)

<p>PROHIBICION_O_ GRAVAMEN</p>	<p>Se deberá informar si los bienes raíces registrados se encuentran afectados a prohibiciones o gravámenes u otros impedimentos señalados en el Art 22 DFL N°251. Se informará de acuerdo a la siguiente codificación: S : Si tiene prohibición N : No tiene prohibición</p>	<p>X(01)</p>
<p>ACTIVO_ RESPALDA_ RESERVA_VALOR_DE_ FONDO</p>	<p>Corresponde informar si uno o más títulos (en caso de haber agrupado instrumentos con características idénticas) registrados, se encuentran respaldando la reserva de valor del fondo señalada en el DFL N°251. Se informará de acuerdo a la valorización que tengan los títulos, según Circular N°1360 y posteriores modificaciones, con un código de cinco letras formado de la siguiente manera:</p> <p>Las tres primeras letras serán:</p> <p>APV : si los instrumentos respaldan la reserva de valor del fondo de seguros con ahorro previsional voluntario, o</p> <p>OTR : si los instrumentos respaldan la reserva de valor del fondo de seguros con ahorro, distinto a los seguros con ahorro previsional voluntario.</p> <p>La cuarta letra será A, B, C o D dependiendo de la forma de constitución de la reserva de descalce a que se refiere el N°4 de la Norma de Carácter General N°132, de 13 de marzo de 2002 y sus posteriores modificaciones.</p> <p>La quinta letra será G si se garantiza la rentabilidad del valor de la póliza en los casos B, C o D, si no corresponde se informará con espacio.</p> <p>Si el instrumento no respalda reserva de valor del fondo se indicará:</p> <p>VIDA: Para activos que NO estén asociados a fondos que respalden seguros de vida con cuenta de inversión y correspondan a inversiones de compañías del segundo grupo</p> <p>GRAL: Para activos que correspondan a inversiones del primer grupo.</p>	<p>X(05)</p>
<p>NOMBRE_DEL_ FONDO</p>	<p>Para instrumentos que estén asociados a fondos que respalden seguros de vida con cuenta de inversión, se debe informar el nombre del Fondo al cual pertenece. Se entenderá por fondo al tipo de plan o modalidades de inversión convenidos para los seguros con cuentas de inversión.</p> <p>Para instrumentos que no respalden seguros de vida con cuenta de inversión, se debe informar "NO APLICA".</p>	<p>X(30)</p>
<p>NOMBRE_CARTERA</p>	<p>Para instrumentos que no respalden seguros de vida con cuenta de inversión, se debe informar la sub cartera que respalda, si corresponde. Para instrumentos que no respalden una sub cartera, se debe informar "NO APLICA"</p>	<p>X(30)</p>

TSA	<p>Corresponde informar si el instrumento está incluido en el Test de Suficiencia de Activos para el periodo informado, de acuerdo a la siguiente codificación:</p> <p>SI: el instrumento es utilizado para el análisis del Test de Suficiencia de Activos</p> <p>NO: el instrumento no es utilizado para el análisis del Test de Suficiencia de Activos.</p> <p>En periodos que no corresponde enviar el Test de Suficiencia de Activos</p>	X(02)
-----	--	-------

Registro Tipo 3 de TOTALES

<u>CAMPO</u>	<u>DESCRIPCION</u>	<u>PICTURE</u>
TIPO	Tipo de registro. En este caso corresponde "3".	9(01)
TOTAL	Corresponde al número total de registros informados <u>incluidos</u> el de IDENTIFICACION y el de TOTALES.	9(06)
FILLER	Se deberá informar espacios.	X(470)