



SUPERINTENDENCIA
DE BANCA, SEGUROS Y AFP
República del Perú

Lima, 11 de mayo de 2012

Resolución S.B.S.
N° 2840-2012

El Superintendente de Banca, Seguros y
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones:

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 347° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y sus modificatorias, en adelante Ley General, corresponde a la Superintendencia defender los intereses del público, cautelando la solidez económica y financiera de las personas naturales y jurídicas sujetas a su control, para lo cual es necesario que las empresas supervisadas cuenten con un sistema de control de riesgos que les permita identificar, medir, controlar y reportar los riesgos que enfrentan en sus operaciones;

Que, mediante Resolución SBS N° 037-2008 se aprobó el Reglamento de la Gestión Integral de Riesgos, donde se incorporan disposiciones que toman en consideración, entre otros documentos, al Marco Integrado para la Gestión de Riesgos Corporativos, publicado por el *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO), aplicable al conjunto de las empresas supervisadas;

Que, en adición se considera necesario aprobar el reglamento de gestión de riesgo inmobiliario en las empresas de seguros, en el que se establecen disposiciones vinculadas a la metodología de cálculo de un indicador de medición del riesgo inmobiliario de acuerdo al modelo estándar de Solvencia II.

Que, a efectos de recoger las opiniones del público en general respecto a las propuestas de modificación de la normativa del sistema de seguros, se dispuso la prepublicación del proyecto de resolución sobre la materia en el portal electrónico de la Superintendencia, al amparo de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;

Estando a lo opinado por las Superintendencias Adjuntas de Administradora Privadas de Fondos de Pensiones y Seguros, Riesgos, Estudios Económicos, y Asesoría Jurídica;

En uso de las atribuciones conferidas en los numerales 7, 9 y 13 del artículo 349° de la Ley General;

RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar el Reglamento de gestión del riesgo inmobiliario en las empresas de seguros, el que forma parte de la presente resolución.



REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO EN LAS EMPRESAS DE SEGUROS

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°.- Alcance

El presente reglamento es de aplicación a las empresas comprendidas en el literal D del artículo 16° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros - Ley N° 26702 y sus modificatorias.

Artículo 2°.- Definiciones

Para efectos del presente reglamento, considérense las siguientes definiciones:

- a) Patrimonio de solvencia: Requerimiento patrimonial definido en el Reglamento de requerimientos patrimoniales de las empresas de seguros y reaseguros, aprobado mediante Resolución SBS N° 1124-2006 y sus modificatorias.
- b) Plan de cuentas para las empresas del sistema asegurador: Plan de cuentas para las empresas del sistema asegurador, aprobado por Resolución SBS N° 348-95 y sus modificatorias.
- c) Riesgo inmobiliario: Posibilidad de pérdidas debido a las variaciones o la volatilidad de los precios de mercado de los inmuebles. .
- d) Reglamento de clasificación y valorización: Reglamento de clasificación y valorización de las inversiones de las empresas de seguros, aprobado mediante Resolución SBS N° 513-2009 y sus modificatorias.
- e) Reglamento de sanciones: Reglamento de sanciones, aprobado mediante Resolución SBS N° 816-2005 y sus modificatorias.

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO

Artículo 3°.- Responsabilidad de la unidad de riesgo y del directorio

La empresa a través de su unidad de riesgos deberá identificar, medir, controlar y reportar adecuadamente el nivel de riesgo inmobiliario que enfrenta. Asimismo, será responsabilidad de su directorio la aprobación de políticas y procedimientos para la administración del riesgo inmobiliario y el aseguramiento de que la gerencia adopte las medidas necesarias para vigilar y controlar este riesgo.

Artículo 4°.- Aplicabilidad

Para efectos del presente reglamento, serán considerados como activos sujetos a riesgo inmobiliario los siguientes:

- a) Inmuebles en los cuales se tenga derechos reales, tanto los usados para fines de inversión como los de uso propio.
- b) Valores representativos de acciones de empresas de bienes raíces, entendiéndose como tales a aquellas que generen ingresos periódicos de esta actividad o que se dediquen a la inversión inmobiliaria.
- c) Certificados de participación en esquemas colectivos de inversión inmobiliaria, sean éstos abiertos o cerrados.
- d) Participaciones en fideicomisos inmobiliarios.
- e) Otros instrumentos que la Superintendencia establezca mediante norma de carácter general.

No se considerarán los activos sujetos a riesgo inmobiliario que respalden las reservas de aquellos productos de seguros donde el riesgo de inversión es asumido totalmente por el tomador del seguro o asegurado.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Artículo 5°.- Indicador de medición de riesgo inmobiliario

Para el cálculo del indicador de medición de riesgo inmobiliario, cada activo sujeto a riesgo inmobiliario será agrupado en alguno de los siguientes índices:

- Índice Inmuebles.- compuesto por la lista de los activos señalados en el literal a) del artículo 4°.
- Índice Otros.- compuesto por la lista del resto de los activos sujetos a riesgo inmobiliario señalados en los literales b) al e) del artículo 4°.

El cálculo del indicador de medición del riesgo inmobiliario se realizará de la siguiente manera:

- Cada uno de los activos incluidos en el “Índice Inmuebles” o en el “Índice Otros” será valorizado a valor razonable.
- Se calculará la posición global de los inmuebles, es decir, la suma aritmética de los valores razonables de cada activo incluido en el “Índice Inmuebles”
- Se calculará la posición global de otros activos sujetos a riesgo inmobiliario, es decir, la suma aritmética de los valores razonables de cada activo incluido en el “Índice Otros”.
- La medición del riesgo inmobiliario se calculará multiplicando la posición global de los inmuebles y de la posición global de otros activos sujetos a riesgo inmobiliario por el shock del horizonte de tiempo correspondiente, según la siguiente tabla:

Horizonte	Shock
Anual	25%
Mensual	7.4%

- Para totalizar, se suma aritméticamente la medición correspondiente al “Índice Inmuebles” y al “Índice Otros”.
- El resultado obtenido para cada uno de los horizontes de tiempo (anual y mensual) se expresará como porcentaje del treinta y cinco por ciento (35%) del patrimonio de solvencia (PS).

Artículo 6°.- Procedimientos de mitigación del riesgo inmobiliario

La unidad de riesgos deberá establecer procedimientos de mitigación del riesgo inmobiliario, que se pondrán en práctica en la medida que se active un nivel de alerta con respecto al indicador de medición del riesgo inmobiliario u otro indicador de tipo cualitativo o cuantitativo. Los resultados de dichos indicadores se deberán reportar periódicamente al comité de riesgos. Asimismo, dicho comité deberá aprobar los procedimientos de mitigación del riesgo inmobiliario.

Artículo 7°.- Información a la Superintendencia

La empresa deberá presentar a la Superintendencia, a través del submódulo de captura y validación externa –SUCAVE, dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre de cada mes, el Anexo N° ES-24, Medición del Riesgo Inmobiliario, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5°.

DISPOSICIONES FINALES Y COMPLEMENTARIAS

Primera.- Medición del valor razonable¹

Para efectos del presente reglamento y la elaboración del Anexo N° ES-24 “Medición del Riesgo Inmobiliario”, el valor razonable de los inmuebles es calculado de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas de Seguros, aprobado por la Resolución SBS N° 7034-3012 y normas modificatorias.

¹ Disposición final y complementaria modificada por Resolución SBS N° 3872-2012, publicada el 22-12-2021.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Para el resto de activos sujetos a riesgo inmobiliario, la estimación del valor razonable se efectúa conforme a lo establecido en las secciones pertinentes del citado Reglamento y el Plan de cuentas para las empresas del sistema asegurador.

Segunda.- Sanción aplicable al perito

Los peritos señalados en la primera disposición final y complementaria estarán sujetos a las sanciones establecidas en los numerales 36, 37 y 38 de Infracciones Graves del Anexo 2 del Reglamento de sanciones, referido a "Infracciones Específicas del Sistema Financiero y de las Empresas de servicios Complementarios y Conexos.

Artículo Segundo.- Aprobar el Anexo N° ES-24, Medición del Riesgo Inmobiliario, que se publicará en el portal institucional (www.sbs.gob.pe), conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS.

Artículo Tercero.- La presente resolución entrará en vigencia a partir del 1 de julio de 2012.

Regístrese, comuníquese y publíquese,

DANIEL SCHYDLOWSKY ROSENBERG

Superintendente de Banca, Seguros y
Administradoras Privadas de Fondos de
Pensiones



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

ANEXO N° ES-24: "MEDICION DEL RIESGO INMOBILIARIO"

(En unidades de nuevos soles)

Empresa:

Al: / /

I. EXPOSICIÓN AL RIESGO INMOBILIARIO⁽ⁱ⁾

a) Inmuebles

Código ¹	N° de registro público ²	País	Departamento	Provincia	Distrito	Dirección ³	Tipo ⁴	Uso ⁵	Área construida (m ²)	Área total (m ²)

Valor razonable ⁶	Fecha de valorización ⁷	Valorizador ⁸

b) Otros activos sujetos a riesgo inmobiliario

Código ⁹	Tipo de instrumento ¹⁰	Tipo de fondo ¹¹	Emisor / contraparte ¹²	Código moneda ¹³	Tipo de cambio ¹⁴	N° Unidades ¹⁵	Valor razonable unitario ¹⁶	Valor razonable total ¹⁷	Fuente ¹⁸



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

II. INDICADOR DE MEDICIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO¹⁹.

	Índice Inmuebles	Índice Otros	Total	35% patrimonio de solvencia (PS)
a) Posición global de activos sujetos a riesgo inmobiliario				
b) Medición del riesgo inmobiliario (shock anual)				
c) Medición del riesgo inmobiliario (shock mensual)				

(i) La presente sección describe el procedimiento para registrar las posiciones de los activos que originan riesgo inmobiliario, y que son reportados en los anexos de inversiones de las empresas de seguros y reaseguros N° S-5, N° S-7 y N° S-8 del Reglamento de inversiones elegibles de las empresas de seguros, según corresponda. El registro de las posiciones debe estar expresado en nuevos soles, empleando para dicho fin el tipo de cambio contable correspondiente a la fecha del reporte. Sólo se tomarán en cuenta los activos señalados en el artículo 4° del Reglamento de gestión del riesgo inmobiliario en las empresas de seguros.

- 1 La empresa asignará a cada inversión en inmuebles un código único para facilitar la identificación posterior del inmueble y poder hacer un seguimiento a lo largo del tiempo. Dicho código deberá tener una extensión de 10 dígitos alfanuméricos.
- 2 Señalar el número bajo el cual se encuentra identificado el inmueble en los Registros Públicos de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en el caso de inmuebles ubicados en el Perú, o registros equivalentes en el caso de inmuebles ubicados en el exterior.
- 3 Indicar la dirección exacta del inmueble (Av., Jr., Calle, Nombre, N° exterior, N° interior, urbanización u otro dato de referencia).
- 4 Indicar "CASA" si el inmueble constituye una casa, "DPTO" para departamento, "OFIC" para oficina, "ESTA" para estacionamientos, "TERR" para terreno, "LOCAL COMERCIAL" para locales comerciales (retail), "LOCAL INDUSTRIAL" para locales industriales u "OTROS" para otros inmuebles.
- 5 Indicar "Propio" si el inmueble es de uso propio e "Inversión" si corresponde a una inversión en inmuebles.
- 6 Corresponde al valor razonable del inmueble de conformidad a lo establecido en el Reglamento de gestión del riesgo inmobiliario en las empresas de seguros.
- 7 Fecha de la última valorización según el siguiente formato dd/mm/aaaa.
- 8 Razón social o nombre del valorizador.

Código ISIN (Internacional Securities Identification Number) correspondiente. Se señalará el código CUSIP (Comité on Uniform Securities Identification Procedures) en el caso de que el valor no sea identificado con el código ISIN. De no contar con los mismos, indicar código identificador reportado en Bloomberg o el código nemotécnico. De lo contrario, la empresa deberá designar un código para su identificación.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

- 10 Indicar "AC" para Acciones Comunes, "AI" para Acciones de Inversión, "AT" para acciones de Tesorería, "ADRs" para American Depositary Receipts, "GDRs" para Global Depositary Receipts, "ETFs" para Exchange-Traded Fund, "CPECIA" para Certificados de Participación en Esquemas Colectivos de Inversión Abierta, "CPECIC" para Certificados de Participación en Esquemas Colectivos de Inversión Cerrados, "IT" para Instrumentos de Titulización y "OIV" para Otros Instrumentos Representativos de Capital.
- 11 En caso de Certificados de Participación en Esquemas Colectivos de Inversión Abierta o Certificados de Participación en Esquemas Colectivos de Inversión Cerrados indicar "RF" para renta fija, "RV" para renta variable" o "Mx" para mixto, según su cartera de inversiones.
- 12 Señalar la denominación o razón social del emisor. En el caso de Esquemas Colectivos de Inversión (ECI) indicar la denominación particular del esquema o "fondo" junto a su sociedad administradora, según el formato "Denominación del ECI - Sociedad administradora". En el caso de otros activos, indicar el nombre o razón social de la contraparte de la operación. En caso de fideicomisos, indicar la denominación del patrimonio autónomo y de su gestor "Denominación del Fideicomiso-Fiduciario".
- 13 Indicar únicamente el código ISO de la moneda de los instrumentos. Ejemplo: "PEN" para Nuevos Soles y "USD" para Dólares de los EEUU.
- 14 Señalar el tipo de cambio de la moneda de emisión del valor o de la operación (soles vs. moneda emisión), determinado por la Superintendencia para la fecha de reporte.
- 15 Cantidad de instrumentos involucrados. En el caso de fondos mutuos o fondos de inversión indicar el número de cuotas.
- 16 El valor razonable determinado de conformidad a lo establecido en el Reglamento de gestión del riesgo inmobiliario en las empresas de seguros, correspondiente al día de presentación del anexo y en nuevos soles. En el caso de fondos mutuos o fondos de inversión colocar el "Valor Cuota" a la fecha de reporte.
- 17 Colocar el producto del valor razonable unitario por el N° de unidades del título mantenido. En el caso de fondos mutuos o fondos de inversión es el valor cuota por el número N° de unidades.
- 18 Señalar la denominación o razón social de la fuente usada para obtener el valor razonable unitario. En el caso específico que provenga de un mecanismo centralizado de negociación, se anotarán las siglas que lo identifiquen; por ejemplo, si proviene de la BVL, se colocará "BVL". En el caso que el valor razonable unitario sea calculado por cuenta propia se señalará "Estimado".
- 19 Se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 5° del Reglamento de gestión de riesgo inmobiliario en las empresas de seguros.