

Lima, de de 2011

Resolución S. B. S.
N° -2011

***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 riesgo que le 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 ese marco se considera necesario dictar disposiciones para la gestión del riesgo inmobiliario, al que se encuentran expuestas las empresas de seguros;

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 Seguros, Riesgos, Estudios Económicos, y Asesoría Jurídica;

En uso de las atribuciones conferidas en el numeral 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, conforme al texto siguiente:

REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO EN LAS EMPRESAS DE SEGUROS

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°.- Alcance

La presente norma 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, en adelante empresas.

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) Riesgo inmobiliario: Posibilidad de pérdidas frente a las variaciones en el nivel o la volatilidad de los precios de mercado de la propiedad inmobiliaria.
- c) 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.
- d) 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 Riesgos de las empresas

Las empresas a través de su Unidad de Riesgos deberán identificar, medir, controlar y reportar adecuadamente el nivel de riesgo inmobiliario que enfrentan. Asimismo, será responsabilidad del Directorio la aprobación de políticas y procedimientos para la administración de dicho riesgo y asegurarse que la Gerencia adopte las medidas necesarias para vigilar y controlar este riesgo.

Artículo 4°.- Información a la Superintendencia

Las empresas deberán presentar a la Superintendencia, dentro de los quince (15) días posteriores al cierre de cada mes, a través del submódulo de captura y validación externa –SUCAVE, el Anexo N° S-2X: Medición del riesgo inmobiliario, de conformidad con sus correspondientes notas metodológicas y lo dispuesto en el artículo 6°.

Artículo 5°.- Aplicabilidad

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

- 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 Abiertos o Cerrados, inmobiliarios.
- d) Otros activos sujetos a riesgo inmobiliario, que las empresas consideren.
- 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.

Artículo 6°.- Indicador de medición de riesgo inmobiliario

El factor de riesgo mide el cambio potencial del valor de los activos evaluados. Cada activo sujeto a riesgo inmobiliario será valorizado a valor razonable y agrupado en alguno de los siguientes índices:

- a) Índice Inmuebles: Aplicado a los activos señalados en el literal a) del artículo 5° del presente Reglamento.
- b) Índice Otros: Aplicado al resto de los activos sujetos a riesgo inmobiliario.

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

- i. Se calculará la posición global de los inmuebles y la posición global de otros activos sujetos a riesgo inmobiliario. La posición global se obtendrá de la suma aritmética de los valores razonables de cada activo.
- ii. Se aplicarán factores 7.4% y 25.0% para ambos índices, para obtener mediciones del riesgo inmobiliario para horizontes de un mes y un año respectivamente.
- iii. Para totalizar, se suma aritméticamente la medición total del Índice Inmuebles y el Índice Otros.
- iv. El resultado obtenido se expresará como porcentaje del treinta y cinco por ciento (35%) del patrimonio de solvencia (PS).

Artículo 7°.- Alertas Tempranas

La Unidad de Riesgo deberá establecer indicadores de alertas tempranas, tanto cuantitativas como cualitativas, que muestren un incremento del riesgo inmobiliario. Dichos indicadores incluyen pero no se limitan a indicadores relacionados con precios del sector inmobiliario y su desempeño a lo largo del tiempo. Los resultados de dichos indicadores se deberán reportar periódicamente al Comité de Riesgos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Medición del valor razonable

En tanto la Superintendencia no modifique el Reglamento de Clasificación y Valorización con el objeto de regular la determinación del valor razonable de los inmuebles, se entenderá para fines del presente Reglamento, que el valor razonable es el valor comercial de la tasación de un perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia.

Para el resto de activos sujetos a riesgo inmobiliario, la estimación del valor razonable deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 9° del Reglamento Clasificación y Valorización. En caso no se pueda estimar el valor razonable con fiabilidad, se considerará el valor patrimonial.

Segunda.- Autorización para el uso de metodología para estimar el valor razonable

Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria anterior, y sólo para efectos de la presente norma, en caso la empresa desee valorizar sus inmuebles que generan flujos periódicos como consecuencia de rentas por contratos de usufructo o contratos de arrendamiento usando la metodología de flujos de caja descontados para estimar el valor razonable del inmueble, deberán solicitar autorización previa a la Superintendencia.

Para dicho efecto, las empresas deberán remitir a la Superintendencia por única vez una solicitud de autorización suscrita por el Gerente General acompañada de un "Informe de Metodología de Valorización", con el siguiente contenido mínimo:

1. Metodología para la proyección de los flujos de caja, la cual incluye los procedimientos, supuestos y estimaciones para determinar tasas de ocupabilidad o vacancia, proyecciones de ventas o de cualquier otro factor en función al cual se determina el flujo de caja variable, horizonte temporal de la inversión, entre otros.
2. Metodología para la determinación de la tasa de descuento. Esta tasa debe incluir el riesgo asociado a la inversión inmobiliaria. Por lo tanto, esta tasa debe ser mayor a las siguientes tasas con plazo correspondiente al horizonte temporal de la inversión: i) la tasa de interés del bono soberano del país, ii) la tasa de interés promedio ponderada de bonos corporativos con la misma clasificación de riesgo que tendrían los arrendatarios, iii) la tasa de un préstamo hipotecario a los arrendatarios del inmueble analizado. Asimismo, la tasa de descuento deberá tomar en cuenta la estructura de capital de las empresas.
3. Metodología para el cálculo del valor residual.
4. Metodología para el cálculo integrado que determine el valor razonable de la inversión inmobiliaria.
5. Criterios para la aplicación del análisis de sensibilidad de las principales variables sobre el resultado de la valorización.
6. Otros aspectos relevantes para la metodología de valorización.

El "Informe de Metodología de Valorización" deberá ser aprobado por el Comité de Riesgos antes de su remisión a la Superintendencia. El acta del Comité de Riesgos donde conste dicha aprobación deberá anexarse a la solicitud de autorización.

Asimismo, para cada inmueble al que se aplique dicha metodología, se deberá llevar un expediente con la siguiente información:

- a) Descripción del inmueble.
- b) Descripción del contrato generador de los flujos de caja.
- c) Análisis de los riesgos sujetos a la inversión inmobiliaria.
- d) Sustento para la proyección de los flujos de caja.
- e) Sustento de la tasa de descuento.
- f) Sustento del valor residual.
- g) Resultados de la aplicación de la metodología.
- h) Análisis de sensibilidad de las principales variables sobre el resultado de la valorización.
- i) Partida registral del inmueble actualizada.
- j) Contrato generador de los flujos de caja.

Dicho expediente se encontrará a disposición de esta Superintendencia.

Tercera.- Sanción aplicable al perito

Los peritos señalados en la Primera Disposición Transitoria 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° S-2X, Medición del riesgo inmobiliario, que se publicarán 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 2011.

Regístrese, comuníquese y publíquese,

FELIPE TAM FOX
Superintendente de Banca, Seguros y
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones

ANEXO N° S-2X: MEDICION DEL RIESGO INMOBILIARIO
(En nuevos soles)

Empresa: _____
AI: xx/xx/xxxx

I. EXPOSICIÓN AL RIESGO INMOBILIARIO

a) Inmuebles

Código (1)	Descripción del bien (2)	Uso (3)	N° de registro público (4)	Ubicación (5)	Área Construida (6)	Área Total (7)	Valor Razonable (8)	Fecha de valorización (9)	Valorizador (10)
------------	--------------------------	---------	----------------------------	---------------	---------------------	----------------	---------------------	---------------------------	------------------

b) Otros activos sujetos a riesgo inmobiliario

Código (11)	Tipo de instrumento (12)	Tipo de fondo (13)	Tipo de operación (14)	Emisor / Contraparte (15)	Código moneda (16)	Tipo de cambio (17)	N° Unidades (18)	Valor razonable unitario (19)	Valor razonable total (20)	Fuente (21)
-------------	--------------------------	--------------------	------------------------	---------------------------	--------------------	---------------------	------------------	-------------------------------	----------------------------	-------------

II. INDICADOR DE MEDICIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO

	Índice Inmuebles	Índice Otros	Total	35%PS
a. Posición global de activos sujetos a riesgo inmobiliario.				
b. Exposición afecta a riesgo inmobiliario (shock anual)				
c. Exposición afecta a riesgo inmobiliario (shock mensual)				

NOTAS METODOLOGICAS AL ANEXO N° S-2X

I. EXPOSICIÓN AL RIESGO INMOBILIARIO

La presente sección describe el procedimiento para registrar las posiciones que originan el riesgo inmobiliario en los activos descritos en los anexos N° S-5, N° S-7 y N° S-8, 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.

Los activos considerados en este anexo son aquellos sujetas a riesgo inmobiliario. Sólo se tomarán en cuenta los señalados en el artículo 5° del Reglamento.

a) Inmuebles

1. Cada empresa asignará a cada inversión en inmuebles un código único para facilitar la identificación posterior del inmueble y poder hacer un seguimiento a su precio a lo largo del tiempo. Dicho código deberá tener una extensión de 10 dígitos alfanuméricos.
2. Indicar "CASA" si el inmueble constituye una casa, "DPTO" para departamento, "OFIC" para oficina, "ESTA" para estacionamientos, "TERR" para terreno, "LOCAL" para local u "OTROS" para otros inmuebles.
3. Indicar "P" si el inmueble es de uso propio y "A" si el inmueble está en alquiler.
4. Deberá señalarse el número bajo el cual se encuentra identificado el inmueble en los Registros Públicos. En caso de encontrarse independizado, se informará sólo uno de los registros.
5. Indicar dirección, distrito, ciudad y departamento.
6. Indicar en metros cuadrados, el área construida del inmueble.
7. Indicar en metros cuadrados, el área total del inmueble.
8. Corresponde al Valor Razonable, de conformidad a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de gestión del riesgo inmobiliario en las empresas de seguros.
9. Fecha de la última valorización según el siguiente formato dd/mm/aaaa.
10. Razón social o nombre del valorizador.

b) Otros activos sujetos a riesgo inmobiliario

11. Se señalará el 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.
12. 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.
13. 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.
14. Indicar el tipo de operación o de instrumento, según corresponda.
 15. Se señalará la denominación o razón social del emisor del valor. En el caso de fondos mutuos o fondos de inversión indicar la sociedad administradora de fondos. En el caso de otros activos, indicar el nombre o razón social de la contraparte de la operación.
 16. Indicar únicamente el código ISO de la moneda de los instrumentos. Ejemplo: "PEN" para Nuevos Soles y "USD" para Dólares de los EEUU.
 17. Se señalará el tipo de cambio de la moneda de emisión del valor o de la operación (soles vs. moneda emisión), determinado por esta Superintendencia para la fecha de reporte.
 18. Cantidad de instrumentos involucrados. En el caso de fondos mutuos o fondos de inversión indicar el número de cuotas.
 19. Se señalará el precio de cierre, o en su defecto, el valor razonable estimado del activo para el día de presentación del anexo y en la moneda de emisión. En el caso de fondos mutuos o fondos de inversión colocar el "Valor Cuota" a la fecha de reporte.
 20. Se colocará 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.
 21. Se señalará 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".

II. INDICADOR DE MEDICIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO

1. La posición global de activos sujetos a riesgo inmobiliario, tanto para el índice Inmuebles como para el índice Otros, se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 6° y en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento.
2. La exposición afecta a riesgo inmobiliario se calculará como producto de la multiplicación de la posición global por el shock del horizonte de tiempo correspondiente, según la siguiente tabla:

Horizonte	Shock
Anual	25%
Mensual	7.4%

3. 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).