

Lima,

Resolución S.B.S.
N° -2017

*La Superintendente de Banca, Seguros y
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones:*

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo establecido en los artículos 345° y 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 normas modificatorias, en adelante la Ley General, corresponde a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones proteger y defender los intereses del público en el ámbito de los sistemas financiero y de seguros, cautelando la solidez económica y financiera de las personas naturales y jurídicas que conforman dichos sistemas;

Que, en el marco de lo dispuesto en los artículos 311° al 317° de la Ley General, la Superintendencia aprobó el Reglamento de inversiones de las empresas de seguros, mediante la Resolución SBS N° 1041-2016;

Que, dicho Reglamento establece las funciones de la Unidad de Riesgos en la gestión del proceso de inversión; y, por otro lado, contempla límites de inversiones por emisor o contraparte como elementos para promover mayor diversificación de dichas inversiones y, en ese sentido, menor exposición a riesgos, para velar por la solvencia de dichas empresas;

Que, es necesario modificar el citado Reglamento para precisar que las empresas de seguros deben gestionar el riesgo inmobiliario al que están expuestas, así como monitorear su exposición indirecta a contrapartes en contratos de arrendamiento, usufructo, u otros similares sobre sus inversiones inmobiliarias; dichas exposiciones indirectas deben incluirse en la medición de los límites antes referidos, siendo necesario definir un método para la estimación de tales exposiciones indirectas;

Que, a efectos de recoger las opiniones del público en general respecto a la propuesta de modificación de la normativa, se dispone la prepublicación del proyecto de resolución sobre la materia en el portal electrónico de la Superintendencia, al amparo de lo dispuesto en la Trigésimo Segunda Disposición Final y Complementaria de la Ley General y en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;

Con el visto bueno de las Superintendencias Adjuntas de Seguros, de Riesgos, de Estudios Económicos y de Asesoría Jurídica; y,

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

RESUELVE:

Artículo Primero.- Modificar el Reglamento de Inversiones de las Empresas de Seguros, aprobado por Resolución SBS N° 1041-2016, en los siguientes términos:

1. Incorporar el artículo 19A° “Gestión del riesgo inmobiliario” conforme al siguiente texto:

“Gestión del riesgo inmobiliario

Artículo 19A°.- Para administrar el riesgo inmobiliario, la empresa se sujeta a las disposiciones establecidas en el Reglamento de gestión del riesgo inmobiliario en las empresas de seguros, aprobado por Resolución SBS N° 2840-2012.

De manera complementaria a las funciones descritas en el artículo 16° de este Reglamento, la Unidad de Riesgos debe cumplir con las siguientes funciones:

- a) Monitorear la gestión y valorización de sus inmuebles según los lineamientos y requisitos establecidos en el Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas de Seguros, aprobado por la Resolución SBS N° 7034-2012 y sus normas modificatorias.
 - b) Contar con indicadores de alerta temprana para identificar riesgos que afecten las inversiones en inmuebles u otras inversiones inmobiliarias.
 - c) Informar, al menos mensualmente, sobre los hallazgos realizados respecto al monitoreo del sector inmobiliario, las inversiones en inmuebles u otras inversiones inmobiliarias de la empresa y sus riesgos asociados.
 - d) En el caso de inversiones en inmuebles que generen exposiciones por contratos de arrendamiento, usufructo u otros similares:
 - d.1) Proponer al comité de riesgos los lineamientos para seleccionar las contrapartes en dichos contratos, sobre la base de requerimientos prudenciales, como por ejemplo, riesgo de crédito, fortaleza financiera, clasificación deudor u otros que la empresa considere.
 - d.2) Velar por la conservación y actualización de la documentación que sustente el proceso de negociación de los contratos y la selección final de la contraparte (dicha documentación estará a disposición de la Superintendencia).
 - d.3) Proponer e implementar límites internos de exposición a dichas contrapartes.
 - d.4) Velar por el cumplimiento de las políticas establecidas en el inciso c) del artículo 4° del presente Reglamento para el caso de las precitadas contrapartes, así como identificar otros posibles conflictos de intereses de la empresa respecto a las referidas contrapartes, proponiendo la actualización e implementación de dichas políticas.
2. Modificar el artículo 32° “Consideración de exposiciones indirectas para la aplicación de límites” conforme al siguiente texto:

“Consideración de exposiciones indirectas para la aplicación de límites

Artículo 32°.- En determinados casos, las inversiones que respaldan obligaciones técnicas están a su vez expuestas a los riesgos y beneficios de derechos o activos subyacentes a dichas inversiones. En estos casos, en la medición de los límites señalados en los artículos 33°, 34°, 37° y 38° del Reglamento, las empresas deben considerar las exposiciones indirectas a tales derechos o activos subyacentes como si fueran inversiones directas.

Lo señalado en el párrafo anterior es aplicable a las inversiones que reúnan los siguientes criterios:



Exposiciones indirectas obtenidas mediante la inversión en:	% de obligaciones técnicas que respaldan	Materialidad de la inversión
a) Certificados de participación de fondos mutuos o fondos de inversión; o instrumentos emitidos por patrimonios en fideicomiso, sociedades de propósito especial o vehículos de inversión similares.	> 1% de obligaciones técnicas	Mayor o igual al 5% del activo total del fondo o patrimonio.
b) Instrumentos representativos de activos titulizados	> 1% de obligaciones técnicas	Mayor o igual al 5% del activo total del patrimonio fideicometido o del nocial.
c) Instrumentos emitidos por patrimonios en fideicomiso u otros vehículos de inversión, cuya finalidad consista en la inversión en valores inmobiliarios; o contratos de arrendamiento o de usufructo sobre inversiones en inmuebles u otras inversiones inmobiliarias	> 0.1% de obligaciones técnicas	Se debe tener en cuenta la totalidad de las exposiciones.
d) Otros que señale la Superintendencia.	> 1% de obligaciones técnicas	Fijado mediante norma de carácter general.

Cabe precisar que las empresas deben llevar a cabo la labor de identificación de las exposiciones indirectas que provienen a su vez de los activos que subyacen a las inversiones descritas en el cuadro anterior, tantas veces sea necesario, de manera que se identifique al factor de riesgo último asociado a los límites antes referidos, siempre que se superen los criterios de materialidad antes definidos.

En el caso de las exposiciones indirectas provenientes de contratos de arrendamiento o de usufructo sobre inversiones en inmuebles, la estimación de dichas exposiciones debe realizarse siguiendo el método descrito en el Anexo 3 "Método para estimar la exposición indirecta a contratos de arrendamiento o de usufructo sobre inversiones en inmuebles u otras inversiones inmobiliarias", del presente Reglamento. Este método también debe aplicarse a los contratos que subyacen a otras inversiones inmobiliarias (patrimonios en fideicomiso u otros vehículos de inversión)".

3. Incorporar el Anexo 3 "Método para estimar la exposición indirecta a contratos de arrendamiento o de usufructo sobre inversiones en inmuebles u otras inversiones inmobiliarias", conforme al siguiente texto:

"ANEXO 3

Método para estimar la exposición indirecta a contratos de arrendamiento o de usufructo sobre inversiones en inmuebles u otras inversiones inmobiliarias

Las empresas de seguros deben seguir el método descrito en el presente Anexo para estimar su exposición con una contraparte mediante un contrato de arrendamiento, de usufructo u otro que

PREPUBLICACIÓN

genere rentas a favor de la empresa, sobre un inmueble de su propiedad o sobre el que posee derechos reales. Este método también debe aplicarse cuando en los vehículos de inversión inmobiliarios en los cuales participan las empresas, subyacen contratos de arrendamiento, de usufructo u otros de la misma naturaleza.

En ese sentido, cabe precisar que se considera como exposiciones indirectas con arrendatarios o usufructuarios (u otro tipo de contraparte en un contrato que genere rentas para la empresa), a aquellas que adquiere la empresa cuando celebra contratos de arrendamiento o usufructo (o similares) sobre:

- i) inversiones en inmuebles: inmuebles de su propiedad, o sobre los que tiene derechos reales;
- ii) inversiones inmobiliarias indirectas: inversiones inmobiliarias a través de vehículos de inversión (por ejemplo, instrumentos emitidos por un patrimonio en fideicomiso o certificados de participación de un fondo de inversión inmobiliario), cuyos activos subyacentes son inmuebles que se encuentran arrendados u otorgados en usufructo.

Fórmula General

El valor de la exposición de la empresa con una contraparte determinada "c" es igual a:

$$E_c = \alpha_c * V_i$$

Donde:

- E_c : Valor en soles de la exposición de la empresa con la contraparte "c", a la fecha de corte, generada por un contrato de arrendamiento, usufructo u otro que genere rentas, sobre el inmueble "i".
- α_c : Participación del contrato con la contraparte "c", sobre el inmueble "i". Debe calcularse en función del modelo de valorización empleado sobre la inversión en el referido inmueble. Se entiende que sobre diferentes áreas de un mismo inmueble "i", la empresa puede mantener contratos con diferentes contrapartes.
- V_i : Valor en soles de la inversión de la empresa en el inmueble "i", a la fecha de corte, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones.

Cálculo en la Participación del Contrato sobre el Inmueble

El valor de la variable " α_c " debe ser calculado en función del modelo empleado para la valorización de la inversión en el inmueble "i", conforme con el Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones.

a) Modelo del Costo

Para el caso de inversiones en inmuebles valorizados según el modelo del costo, " α_c " es igual a:

$$\alpha_c = A_c / A_T$$

Donde:

- A_c : Suma de las áreas techadas y las áreas no techadas del inmueble "i", medidas en metros cuadrados, cedidas a la contraparte "c" en usufructo, arrendamiento u otro contrato que genere rentas a favor de la empresa.

A_T : Suma del total de las áreas techadas y las áreas no techadas del inmueble "i".

La contabilización de las áreas comunes del inmueble debe ser consistente entre " A_c " y " A_T ". En ese sentido, si en " A_c " no se incluye la porción de las áreas comunes del inmueble "i" que le corresponde a la contraparte "c", entonces en " A_T " tampoco se deben sumar las áreas comunes.

b) Modelo del Valor Razonable

Para el caso de inversiones en inmuebles valorizados según el modelo del valor razonable, " α_c " es igual a:

$$\alpha_c = VP_c / VP_T$$

Donde:

VP_c : Suma del valor presente de los flujos de ingresos netos de gastos, provenientes del contrato con la contraparte "c", sobre el inmueble "i".

VP_T : Suma del valor presente total de los flujos de ingresos netos de gastos, provenientes de los contratos con todas las contrapartes en el inmueble "i".

Los criterios de valuación deben ser consistentes. En ese sentido, la tasa de descuento debe ser la misma para todas las contrapartes. Asimismo, los flujos deben estar ajustados por la respectiva tasa de vacancia, conforme los lineamientos específicos señalados en el Anexo II del Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas de Seguros.

Si, por cualquier motivo, se exige que el valor razonable del inmueble sea determinado mediante tasación y dicho valor corresponde a una función del área del inmueble, " α_c " debe ser calculado siguiendo los lineamientos aplicables al modelo del costo, descritos en la sección anterior".

Valor de la exposición cuando la mayor parte de contrapartes pertenecen al mismo grupo económico

Para un inmueble "i", si la participación de las contrapartes pertenecientes al grupo económico de la empresa de seguros es igual o mayor al 70%, se debe considerar que la totalidad del inmueble "i" genera exposición indirecta con el grupo económico de la empresa. Por lo tanto, el valor de la exposición con el grupo económico será igual al valor de la inversión en el inmueble "i", conforme con el Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones.

Artículo Segundo.- La presente resolución entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.