SUPERINTENDENCIA
DE BANCA, SEGUROS Y AFP
República del Perú

AVISO

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE CLASIFICACIÓN Y VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DE LAS EMPRESAS DE SEGUROS - VALORIZACIÓN DE INVERSIONES EN INMUEBLES BAJO EL MODELO DEL VALOR RAZONABLE

La Superintendencia ha considerado conveniente elaborar el presente proyecto normativo para efectuar precisiones sobre los requerimientos y los lineamientos del modelo del valor razonable de las inversiones en inmuebles, incluyendo aspectos sobre la gestión del riesgo inmobiliario y sobre el tratamiento contable y los requerimientos de capital asociados a estas inversiones, a fin de fortalecer la solvencia de las empresas de seguros, y contemplar un mayor nivel de prudencia e independencia y una menor volatilidad en la determinación del valor de estas inversiones.

Las principales disposiciones del proyecto normativo son las siguientes:

a) Se definen requisitos sobre las políticas y procedimientos que deben implementar las empresas que soliciten la autorización para valorizar sus inversiones en inmuebles bajo el modelo del valor razonable, con el objetivo que realicen una mejor gestión del riesgo inmobiliario. Entre ellas, se encuentra el requisito de implementar indicadores para la identificación y el monitoreo de señales de alerta temprana de los valores del mercado inmobiliario (independientes a las valuaciones o tasaciones que se realicen), aplicables a sus propias inversiones; así como de definir criterios y procedimientos a seguir frente a retrasos (efectivos o previstos) en los pagos que reciben de los inmuebles que generan rentas o flujos periódicos.

b) Se establece que las valorizaciones de las inversiones en inmuebles bajo el modelo de valor razonable sean realizadas por terceros (peritos o entidades valuadoras) que cumplan con requerimientos de idoneidad y experiencia. Se busca que la valuación sea independiente, así como prevenir posibles conflictos de intereses.

c) Se establece que el valor razonable para los inmuebles que generen rentas o flujos periódicos con contratos vigentes al momento de la valuación, corresponde al valor comercial de valuación, el cual debe determinarse considerando los resultados obtenidos mediante la aplicación de al menos dos enfoques: el enfoque de ingreso, utilizando la metodología de flujos de caja descontados; y el enfoque de mercado, basado en valores comparables. En el caso de inmuebles que no generen rentas o flujos periódicos, incluidos aquellos que generan rentas o flujos periódicos pero que al momento de la valuación no poseen contratos vigentes, el valor razonable corresponde al valor comercial de valuación, el cual debe determinarse considerando los resultados obtenidos mediante la aplicación de al menos dos enfoques: el enfoque de costo (valor de reposición) y el enfoque de mercado.

d) Se establece un requerimiento de capital del 10% del valor de las inversiones en inmuebles que se encuentren valorizadas bajo el modelo del valor razonable, el cual se incorpora dentro del Fondo de Garantía, de forma adicional al 35% del patrimonio de solvencia.

e) Se actualiza el marco a considerar en la valuación de inmuebles bajo el modelo del valor razonable. Para la aplicación del enfoque de ingreso se establecen lineamientos específicos sobre la proyección de flujos, supuestos de incobrabilidad, tasas de vacancia, determinación de la tasa de

descuento y el cálculo del valor residual. Para la aplicación del enfoque de mercado, cuando se utilicen precios de oferta de inmuebles comparables, en lugar de precios de transacciones efectivas de compra-venta, se debe aplicar un descuento que recoja el efecto estimado de la negociación sobre el precio de compra-venta final (factor de negociación).

f) Asimismo, se establecen nuevos umbrales de materialidad para la identificación de las exposiciones indirectas vía inversiones inmobiliarias. buscando un punto de equilibrio entre la materialidad de las exposiciones y la carga operativa del proceso de identificación.

Para facilitar el proceso de envío oportuno de los comentarios al proyecto antes mencionado, se ha habilitado un formulario electrónico que permanecerá activo únicamente hasta el día 3 de enero de 2021.

Agradecemos su participación y comentarios al mencionado proyecto.

San Isidro, 4 de noviembre de 2020