

AVISO

PROYECTO QUE MODIFICA EL ANEXO II “LINEAMIENTOS A CONSIDERAR EN LA VALUACIÓN DE INMUEBLES BAJO EL MODELO DEL VALOR RAZONABLE” DEL REGLAMENTO DE CLASIFICACIÓN Y VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DE LAS EMPRESAS DE SEGUROS

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) ha elaborado el proyecto de Resolución que modifica los lineamientos de Valorización de Inmuebles de las empresas de seguros. El referido proyecto modifica aspectos del Anexo II “Lineamientos a considerar en la valuación de Inmuebles bajo el modelo de Valor Razonable” del Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas de Seguros, aprobado por el artículo primero de la Resolución SBS N° 7034-2012 y sus normas modificatorias.

Las principales disposiciones del proyecto normativo son las siguientes:

- a) Supuestos de incobrabilidad de rentas: En lugar de considerar el historial de pagos de renta del arrendatario solo en caso no tenga deudas en el SF, se propone que en todo caso se considere tanto el historial de pagos de renta del arrendatario, así como su clasificación crediticia como deudora en el SF.
- b) CAPEX de mantenimiento: Se establece que en caso el arrendatario asuma parcial o totalmente el CAPEX de mantenimiento, según las condiciones establecidas y verificables en los términos del contrato, se debe seguir proyectando el flujo de egresos por el CAPEX de mantenimiento, y adicionalmente se debe proyectar un flujo de ingresos por el importe que es asumido por parte del arrendatario.
- c) Tasa de vacancia: Se precisa que la estimación de las tasas de vacancia sea establecida por el perito o entidad valuadora, para ello no solo se debe considerar la estadística de vacancia asociada al inmueble (en caso de tenerla), sino se debe considerar también las condiciones contractuales suscritas con el arrendatario (por ejemplo, plazos forzosos y penalidades). Asimismo, se dispone que en ningún caso estas pueden ser estimadas o reducidas a cero.

Se ha habilitado un formulario electrónico en nuestro portal institucional con la finalidad de facilitar el envío oportuno de los comentarios al proyecto de norma prepublicado. El citado formulario electrónico permanecerá activo hasta el día 19 de enero de 2024, fecha a partir de la cual se iniciará el proceso de consolidación de los comentarios recibidos.

La Superintendencia agradece su participación y comentarios.

San Isidro, 19 de diciembre de 2023