



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Lima, 11 de marzo de 2024

Resolución S. B. S.

N° 898-2024

***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 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, el Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas de Seguros, aprobado por Resolución SBS N° 7034-2012 y sus normas modificatorias, en adelante el Reglamento, establece, entre otros aspectos, disposiciones referidas al reconocimiento inicial y posterior de las inversiones en inmuebles;

Que, el Reglamento señala que las empresas de seguros pueden aplicar el modelo de valor razonable como modelo de medición posterior de sus inversiones en inmuebles, siempre que cuenten con la autorización de la Superintendencia;

Que, el Anexo II del citado Reglamento otorga lineamientos que se deben considerar en la valuación de inmuebles bajo el modelo del valor razonable tales como los supuestos de incobrabilidad, la proyección de flujo de caja y la tasa de vacancia;

Que, la Superintendencia ha considerado conveniente modificar el Anexo II del Reglamento para efectuar precisiones sobre los lineamientos del modelo del valor razonable de las inversiones en inmuebles, a fin de mejorar los lineamientos con las prácticas usuales del mercado y mantener al mismo tiempo los lineamientos prudenciales;

Que, a efectos de recoger las opiniones del público en general, se dispuso 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 el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS y sus normas modificatorias;



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

Contando 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, 9 y 13 del artículo 349° de la Ley General;

RESUELVE:

Artículo Primero.- Modificar 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, aprobado por el artículo primero de la Resolución SBS N° 7034-2012 y sus normas modificatorias, de acuerdo a lo siguiente:

1. Sustituir el numeral 2.1 de los “Lineamientos específicos para la aplicación del enfoque de ingreso”, por lo siguiente:

2.1 Sobre la proyección de los flujos de caja, supuestos de incobrabilidad y tasas de vacancia

Los flujos de caja utilizados para la valuación deben ser netos (ingresos – egresos). El plazo de proyección de los mismos debe corresponder al mayor entre el plazo remanente del contrato vigente respectivo¹ y diez (10) años. Cuando se aplique el enfoque de ingreso sobre los casos descritos en el numeral 2 del literal a) del artículo 27 del Reglamento, el plazo de proyección de los flujos de caja debe ser de diez (10) años. Para ambos casos, a partir del término del plazo de proyección señalado que corresponda, se debe aplicar el cálculo del valor residual.

Los flujos de ingresos deben estar sustentados y proyectados según las especificaciones de los contratos vigentes respectivos (suscritos por la empresa y bajo los cuales tiene derecho a recibir rentas periódicas). Estos flujos deben estar ajustados por la respectiva tasa de vacancia y por un supuesto de incobrabilidad de rentas.

La estimación de las tasas de vacancia debe ser establecida por el perito o entidad valuadora responsable de la valorización. Dicha estimación debe ser consistente con el tipo de inmueble que se está valuando (oficina, local comercial, industrial, entre otros), y no solo debe considerar la estadística de vacancia asociada al inmueble en específico, en caso de tenerla, y las condiciones contractuales suscritas con el arrendatario (por ejemplo, plazos forzosos y penalidades); sino además, la coyuntura económica del sector inmobiliario, las perspectivas asociadas a este y las proyecciones de la economía en general. En ningún caso, las tasas de vacancia pueden ser estimadas o reducidas a cero. Dichas tasas deben ser actualizadas al menos anualmente.

Los supuestos de incobrabilidad de rentas deben ser establecidos por el perito o entidad valuadora responsable de la valorización. Como parte de los criterios técnicos para establecer dichos supuestos se deben considerar tanto el comportamiento de pagos que ha

¹ Contratos de arrendamiento, de usufructo o similar.



SUPERINTENDENCIA

DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

tenido la contraparte como arrendatario de la empresa de seguros, así como la clasificación crediticia de dicha contraparte como deudora en el sistema financiero, en caso de tenerla. Asimismo, los supuestos de incobrabilidad deben ser consistentes con las tasas de provisiones (genéricas o específicas, de ser el caso) señaladas en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias.

Los flujos de egresos deben considerar la estimación de todas las salidas de efectivo asociadas al inmueble, tales como gastos de mantenimiento diario, CAPEX de mantenimiento, impuesto predial, arbitrios (de ser el caso), impuesto a la renta (calculado con la tasa de impuesto a la renta del numeral 2.2), entre otros gastos asumidos por la empresa de seguros. Las empresas de seguros deben proporcionar estos datos a los peritos o entidades valuadoras para su consideración en la valorización respectiva.

El CAPEX de mantenimiento es determinado sobre la base de la información que se dispone sobre el estado de conservación del inmueble. Este puede ser menor a la depreciación financiera en horizontes tempranos de la proyección. Sin embargo, el CAPEX debe converger a la depreciación financiera hasta el periodo de estimación del valor residual. Cabe señalar que la depreciación financiera es la que considera la vida útil del inmueble (50-80 años).

En los casos en que, según las condiciones establecidas y verificables en los términos del contrato, el CAPEX de mantenimiento debe ser asumido total o parcialmente por el arrendatario, 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.

Los flujos netos a descontar deben guardar consistencia con la tasa de descuento a utilizar. Por lo tanto, en la valuación se consideran los flujos netos después de impuestos y la tasa de descuento también se estima considerando el efecto de ahorro en el pago de impuesto a la renta debido al componente de la deuda, según lo indicado en la fórmula señalada en la sección 2.2 de este Anexo.

La razonabilidad de los valores empleados en la estimación de los flujos de caja, supuestos de incobrabilidad y tasas de vacancia debe estar expuesta en el informe de valuación, y debe contar con documentación de sustento que se encuentre a disposición de esta Superintendencia.

2. En el numeral 2.2 de los "Lineamientos específicos para la aplicación del enfoque de ingreso", modificar la definición de la tasa de impuesto a la renta "T", conforme con lo siguiente:

(...)

T: Tasa anual de impuesto a la renta de tercera categoría vigente a la fecha de valorización.



SUPERINTENDENCIA
DE BANCA, SEGUROS Y AFP
República del Perú

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.

MARIA DEL SOCORRO HEYSEN ZEGARRA
Superintendente de Banca, Seguros y AFP