



OFORD.: N°15023
Antecedentes.: 1. Oficio Ordinario N°12.677, de 25 de abril de 2019.
2. Su reposición, ingresada a este Servicio con fecha 3 de mayo de 2019.
Materia.: Resuelve reposición.
SGD.: N°2019050087038
Santiago, 17 de Mayo de 2019

De : Comisión para el Mercado Financiero
A : Gerente General
RENTA NACIONAL COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.

1.- Que, mediante Oficio Ordinario N°12.677 de 25 de abril de 2019 este Servicio en virtud de lo establecido en los numerales 1 y 6 del artículo 5 del Decreto Ley N°3.538, -a contar de la fecha del oficio- ordenó a considerar como inversión representativa solamente aquella parte del bien raíz "*Supermercado La Florida*" que se encuentra emplazado en terrenos de propiedad de la compañía, para lo cual se instruyó a utilizar un criterio técnico que determinara la proporción del bien raíz que cumpliera con dicha condición.

Lo ordenado, se fundamentó en que de conformidad a lo prescrito en el numeral 4 del artículo 21 del Decreto con Fuerza de Ley N°251 de 1931, Ley de Seguros, uno de los requisitos para considerar un bien raíz como inversión representativa de reservas técnicas y patrimonio de riesgo es que la aseguradora sea titular del bien raíz en cuestión.

Respecto del terreno donde se emplaza el inmueble denominado "*Comunidad edificio Bellavista de La Florida*" (individualizado en la inscripción de Fojas 65.984 N°69.972), conforme los contratos remitidos y la copia de la inscripción de dominio del inmueble, esta Comisión determinó que el terreno corresponde a un bien raíz de propiedad de la compañía, por lo que lo edificado en tal paño puede ser enajenado por la sociedad.

Sin embargo, el Supermercado existente en la zona se encuentra emplazado parcialmente sobre terrenos de propiedad de terceros, los cuales fueron cedidos en arriendo a través de un convenio de fecha 9 de mayo de 1997 con Metro S.A. y una concesión de bien nacional de uso público otorgada por la Municipalidad de la Florida el 2 de febrero de 1998, quiénes serían los titulares de los terrenos sobre los cuales se emplaza esta propiedad.

Respecto del convenio de arriendo con Metro S.A. en el caso de construcción de un inmueble en terrenos ajenos, el dueño de los materiales pierde su dominio cuando los usa en la construcción en un terreno que no es suyo. En este caso, la construcción en terrenos de Metro S.A. implica hacer dueña a esta última sociedad de lo edificado, por lo que lo construido en ese lote, consigna el Oficio recurrido, no puede ser considerado activo representativo de reservas técnicas y patrimonio de riesgo.

Por su parte, en relación al contrato de concesión de bien nacional de uso público, éste entrega al concesionario el derecho a usar los bienes nacionales de uso público objeto del acto administrativo, pero no contempla la posibilidad de disponer de este derecho que es otorgado por la administración, provocando en definitiva la imposibilidad de considerarlo propiedad de la compañía.

Así las cosas, el Oficio N°12.677 concluye -en lo que respecta al inmueble "*Supermercado La Florida*" - que debe considerarse activo representativo de reservas técnicas y patrimonio de riesgo lo edificado sobre terrenos de propiedad de la compañía.

2.- Que, a través de la presentación ingresada a este Servicio con fecha 3 de mayo de 2019, la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. interpuso recurso de reposición administrativa en contra del Oficio Ordinario N°12.677, en virtud de lo dispuesto en el artículo 69 del D.L. N°3.538 de 1980.

3.- Que, la aseguradora fundamentó su recurso en las siguientes consideraciones:

3.1.- Indicó que el inmueble "*Supermercado La Florida*" fue adquirido por la compañía mediante escritura pública de 6 de diciembre de 2000, incluyendo todo lo edificado, construido y plantado, incluyendo también "*aquellas construcciones que pudieran estar emplazadas parcialmente en terrenos arrendados a Metro S.A. o en parte de una concesión otorgada por la Ilustre Municipalidad de La Florida, pero que forman parte de una sola edificación, construcciones que la Compañía puede y ha podido usar y gozar libremente, ejerciendo a plenitud su facultad de disposición*".

3.2.- Manifestó que el artículo 568 del Código Civil define a los inmuebles como aquellas cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro y que, en consecuencia, el supermercado en cuestión sería un establecimiento de comercio que se sirve de una construcción que no resulta ser material ni jurídicamente divisible, "*mientras no termine el contrato de arrendamiento con el Metro o ni finalice la concesión de bien nacional de uso público otorgada por la ilustre Municipalidad de La Florida, momento hasta el cual Renta Nacional es propietario exclusivo del edificio*".

3.3.- Alegó, en lo que respecta a aquella parte de la edificación ubicada en terrenos de Metro S.A., que el contrato de arrendamiento suscrito con Metro S.A. descartaría la tesis del Oficio N°12.677, por cuanto al estar la edificación sujeta a copropiedad inmobiliaria "*se separa la propiedad individual de la unidad (supermercado entregado en Leasing), respecto del terreno en que se emplaza. (...) Finalmente, si la construcción está en parte en terreno propio y en parte ajeno, como en este caso, Renta sigue teniendo el dominio exclusivo y excluyente de la unidad (supermercado), pero solo tendrá una alícuota del terreno que es bien común, no así del ajeno, sin que dicha circunstancia afecte de manera alguna sus facultades de disposición sobre su unidad que sigue incólume y con todas sus facultades de dominio*".

Agrega que solo una vez terminado el contrato con Metro S.A. cabe la posibilidad de que se haga dueño de lo edificado en dicho terreno, siempre y cuando el arrendatario no ejerza su derecho a mantener de su dominio sobre todos los bienes superficiales construidos. Así, concluye, para que la tesis del Oficio N°12.677 pueda aplicarse debería ponerse término a la copropiedad inmobiliaria, pero mientras esta rija, lo edificado sobre terrenos de Metro no está adscrito jurídicamente al terreno de Metro, sino al terreno de la comunidad que es bien común.

3.4.- En lo referente a la fracción de construcción emplazada sobre la concesión de la Ilustre Municipalidad de La Florida, indica que se aplicaría el mismo criterio, es decir, la misma estaría emplazada y jurídicamente vinculada al terreno común, por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, "*siendo una parte de la comunidad la unidad supermercado, sobre la cual tiene*

derecho exclusivo y excluyente Renta".

3.5.- Argumenta también señalando que, respecto de la valorización de este tipo de inversiones representativas se debe considerar el menor valor entre el costo corregido, menos depreciación acumulada, o el valor residual de los flujos del contrato y el valor comercial, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°316; por lo que no resultaría a su juicio razonable que para las dos primeras fórmulas se considerara para su valorización todo el supermercado construido, mientras que para la tasación se instruya considerar solo una parte de una construcción.

3.6.- En atención a todos los argumentos esgrimidos, solicita que la instrucción impartida mediante el Oficio Ordinario N°12.677 sea modificada y se considere como inversión representativa de reserva técnica y patrimonio de riesgo todo lo construido y dado en arrendamiento.

4.- Que, respecto de los argumentos invocados este Servicio puede manifestar lo siguiente:

4.1.- Conforme consta en escritura de 6 de diciembre de 2000 Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. y Supermercados Unimarc S.A. suscribieron un contrato de compraventa y arrendamiento sobre *la propiedad denominada Supermercado La Florida, constituida por los sub lotes W y X del sub lote B del lote uno del plano de subdivisión de la segunda parte de la Chacra Miraflores, Comuna de La Florida, Región Metropolitana, que deslinda: NOR-PONIENTE, en ciento diez metros cincuenta centímetros con calle Serafín Zamora; NOR-ORIENTE, en ciento once metros sub lotes X y Z; SUR, en ciento veinte metros con zona que se cede a la calle Nueva; SUR-PONIENTE, en sesenta y seis metros con zona de expropiación para Avenida Vicuña Mackenna cedida por el propietario Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., a Holandaus N.V.* Por su parte, la tradición del inmueble objeto de la compraventa se materializó a través de la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 65984 N°69972 del año 2000.

De esta forma, el contrato aludido y su correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad, dan cuenta del dominio de la aseguradora sobre el inmueble emplazado en los deslindes que en dicha inscripción se señalan, previo a la construcción del proyecto *Comunidad edificio Bellavista de la Florida*. Así las cosas, no es posible atender a lo argumentado por Renta Nacional respecto al eventual dominio sobre terrenos distintos del indicado en virtud del contrato de 6 de diciembre de 2000.

4.2.- Por otra parte, en lo referente a que el supermercado en cuestión sería un establecimiento de comercio que se sirve de una construcción material y jurídicamente indivisible, no es posible acoger el argumento esgrimido, por cuanto no existe disposición en que se establezca la indivisibilidad legal de un inmueble como el examinado.

4.3.- En el mismo orden de ideas y además respecto lo concerniente a la alegación que el inmueble se encontraría acogido a copropiedad inmobiliaria, consta que a través de Certificado de Copropiedad de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida N°697 de 17 de diciembre de 2015, que lo acogido a copropiedad inmobiliaria corresponde al condominio ubicado en Vicuña Mackenna Oriente N°7320 de 21 pisos destinado a viviendas.

Así, el documento indicado da cuenta que los inmuebles allí individualizados se encuentran acogidos a la Ley N°19.537, existiendo construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común. Todo lo expresado, al referirse al terreno de la inscripción de Fojas 65984 N°69972 del año 2000 y no al supermercado existente en la zona (distinto de las construcciones aludidas en el paño indicado en la inscripción), no tiene el mérito de alterar lo resuelto en el Oficio Ordinario recurrido.

4.4.- Por su parte, lo ordenado en el Oficio Ordinario N°12.677 se consigna en los siguientes términos: "... *su representada deberá considerar, a contar de la fecha del presente oficio, como inversión representativa solamente aquella parte del bien raíz "Supermercado La Florida" que se encuentra construida en terrenos de propiedad de la compañía, para lo cual deberá utilizar un criterio técnico que determine la proporción del bien raíz que cumple con dicha condición. En consecuencia, la parte de dicha propiedad que se encuentre emplazada en terrenos de terceros no podrá considerarse activo representativo de reservas técnicas y patrimonio de riesgo*".

De esta forma, resulta claro que en lo resuelto no se ordena a la recurrente a utilizar una fracción del inmueble a efectos exclusivos de la determinación de la valorización por tasación comercial, sino que para efectos de la determinación de las distintas formas de valorización de la Norma de Carácter General N°316. Así, el costo sólo representa el valor de adquisición corregido que desembolsó la aseguradora, el valor del contrato de leasing, también es sólo de Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. y respecto del bien raíz "Supermercado La Florida" -propiedad, como se dijo, distinta de la de la inscripción de Fojas 65984 N°69972 del año 2000-, deberá atenderse exclusivamente a la parte del bien que cumple con la condición de estar construido en terrenos de propiedad de la compañía.

5.- Que, así las cosas, no habiéndose aportado nuevo antecedentes o argumentos que tengan el mérito de modificar lo ordenado en el Oficio Ordinario N°12.677, no resulta procedente acoger la reposición presentada por Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A.

csc/syg WF 981141

Saluda atentamente a Usted.




DANIEL GARCÍA SCHILLING
INTENDENTE DE SEGUROS
POR ORDEN DEL CONSEJO DE LA
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.cmfchile.cl/validar_oficio/
Folio: 201915023986261LSmoUXFsFAjLdfyLNCCNcmxHgGpXKu