

REF.: ESTABLECE NORMAS SOBRE VALORIZACION Y CONTABILIZACION DE INVERSIONES Y OPERACIONES DE LOS FONDOS

Para todos los fondos de inversión

I. INTRODUCCION

Esta Superintendencia de acuerdo a sus facultades legales, ha estimado oportuno establecer normas mediante las cuales los fondos de inversión valorizarán y contabilizarán las inversiones a que se refiere el artículo 5º de la Ley Nº 18.815, así como otras operaciones relacionadas a dichas inversiones. Para tales efectos, éstas se clasificarán de la siguiente forma:

I. INVERSIONES EN VALORES DE OFERTA PÚBLICA Y OPERACIONES DE COMPROMISO

1. Acciones de sociedades anónimas abiertas.
2. Derechos preferentes de suscripción de acciones (D.P.S.A.).
3. Cuotas de fondos mutuos.
4. Instrumentos de renta fija.
5. Efectos de comercio, depósitos a plazo y otros.

II. INVERSIONES EN VALORES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO DE VALORES

1. Acciones no registradas.
2. Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda no registrados.
3. Disposiciones generales.

III. INVERSIONES DE CARACTER INMOBILIARIO Y OPERACIONES DE LEASING

1. Bienes raíces.
2. Operaciones de Leasing inmobiliario.
3. Mutuos hipotecarios endosables.
4. Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias.

IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

I. INVERSIONES EN VALORES DE OFERTA PÚBLICA Y OPERACIONES DE COMPROMISO

1. ACCIONES DE SOCIEDADES ANONIMAS ABIERTAS

1.1. Método de Valorización

Las inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas deberán valorizarse a su valor de mercado a la fecha de cierre de los estados financieros, definido éste como el precio promedio ponderado del último día de transacción bursátil de la acción correspondiente en que se hubiese transado un monto igual o superior a 10 unidades de fomento.

Para efectos de determinar el precio promedio considerado relevante en la valorización de una acción, deberá ser excluido aquel precio resultante de una operación cuyo monto represente un valor igual o superior a 10.000 unidades de fomento o cuya cantidad de acciones transadas sea igual o superior al 10% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad emisora.

El ajuste que periódicamente deberá efectuarse para valorizar las acciones a su valor de mercado se determinará comparando el costo de adquisición de las acciones emitidas por una misma sociedad emisora o el valor al cual quedaron registradas en el último estado financiero, debidamente actualizado, y su valor de mercado a la fecha de valorización, en los términos definidos en la presente circular.

Los dividendos proporcionales declarados o pagados por la sociedad emisora, deberán contabilizarse con abono a la cuenta de resultados "Dividendos percibidos de S.A." o "Dividendos devengados S.A.", según corresponda.

1.2. Clasificación

Estas inversiones valorizadas a su valor de mercado, se clasificarán en la cuenta "Acciones de sociedades anónimas abiertas", del rubro "Inversiones en valores de oferta pública"; y los ajustes a su valor de mercado se reflejarán en las cuentas de resultados "Valorización de acciones de S.A. bajo los códigos 42.11 o 43.11 del estado financiero, según sea el caso.

1.3. Determinación del resultado en la enajenación

Cuando se enajenen acciones de una sociedad en particular, el resultado obtenido en la enajenación se determinará comparando el valor de la venta con el último valor contabilizado corregido monetariamente reversando los ajustes a mercado que pudieran haberse efectuado sobre dichas inversiones durante el ejercicio. El resultado obtenido se registrará como utilidad o pérdida en la enajenación de acciones de S.A.

1.4 Tratamiento de situaciones especiales

Las inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas cuya oferta, cotización y transacción bursátil sea suspendida temporalmente por esta Superintendencia o por las bolsas de valores en que ellas se coticen, o cuya inscripción haya sido cancelada del Registro de Valores, deberán valorizarse a su último valor de mercado determinado a la fecha de su suspensión, de acuerdo a las instrucciones contenidas en esta circular; debiendo presentarse en los estados financieros debidamente actualizadas a la fecha de cierre de los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando la citada suspensión o cancelación se extendiera por más de 90 días, o cuando, tratándose de una cancelación de la inscripción en el Registro de Valores, ésta se efectuara en virtud de lo dispuesto en la letra a) del artículo 15 de la Ley N° 18.045, las acciones deberán valorizarse de acuerdo a lo establecido para las inversiones en acciones no registradas, y que se expone bajo el título II de la presente circular. En este último caso, se deberá considerar como precio de compra de los títulos para el cálculo de las cuentas de mayor o menor valor de inversiones, su último valor de mercado contabilizado antes de la respectiva suspensión o cancelación. Excepcionalmente, en casos justificados esta Superintendencia podrá autorizar un tratamiento contable distinto al aquí dispuesto.

Cuando los hechos que hayan motivado la suspensión fueran solucionados y exista un precio de mercado relevante para las acciones en cuestión, se deberá reversar las provisiones y demás cuentas que se hubieren constituido con motivo de la misma.

Por otra parte, sobre las inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas que se encuentren en cesación de pagos o declaradas en quiebra, se deberá constituir provisiones de acuerdo a lo dispuesto en la circular N° 458, del 22 de noviembre de 1984, que dicta normas sobre provisiones. En todo caso, la base de dichas provisiones será la valorización de los títulos, de acuerdo a las instrucciones establecidas en esta circular.

Si existen motivos suficientes para estimar que una acción valorizada según lo expresado en los párrafos precedentes tiene un valor de realización inferior al resultante de la aplicación de los métodos señalados, la sociedad administradora deberá efectuar las provisiones adecuadas, revelando las circunstancias que sustentan el ajuste en notas a los estados financieros.

2. DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCION DE ACCIONES (D.P.S.A.)

2.1. Método de valorización

En general, las inversiones en derechos preferentes de suscripción de acciones, en adelante D.P.S.A., se valorizan a su precio medio de mercado o al valor teórico que se determine, de acuerdo a lo establecido en la Circular N° 798 para Fondos Mutuos de fecha 10 de mayo de 1988.

Según lo dispuesto en la citada circular, la metodología a seguir dependerá de si la valorización de los D.P.S.A. se produce entre la fecha límite de determinación del derecho y el inicio del plazo de vigencia para ejercerlo, o durante el período de vigencia de dicho plazo. Otro elemento a considerar es el monto transado -mayor o menor a 10 UF- como también otras situaciones especiales que se señalan en la mencionada circular.

2.2. Clasificación

Estas inversiones se registrarán en la cuenta "Derechos preferentes de suscripción de acciones S.A.A.", bajo la clasificación "Títulos de renta variable" del rubro "Inversiones en valores de oferta pública". Los ajustes a su valor de mercado o a su valor teórico se cargarán a las cuentas de utilidad o pérdida no realizada, bajo los códigos 42.90 ó 43.90, según corresponda.

2.3. Determinación del resultado en la enajenación

Si el D.P.S.A. es enajenado, se procederá a abonar la cuenta de activo "Otros títulos de renta variable" con cargo a la cuenta "Caja y Bancos", y se reconocerá el resultado de la transacción como utilidad o pérdida realizada bajo la cuenta 41.90 de los estados financieros.

3. CUOTAS DE FONDOS MUTUOS

3.1. Método de valorización

Las inversiones en cuotas de fondos mutuos se deberán valorizar al valor de rescate que tenga la cuota a la fecha de cierre de los estados financieros.

3.2. Clasificación

Estas inversiones valorizadas a su valor de rescate, se registrarán en la cuenta "Cuotas de fondos mutuos", bajo la clasificación "Títulos de renta variable" del rubro "Inversiones en valores de oferta pública". Para efectos de la presentación en los estados financieros, los ajustes a su valor de rescate se reflejarán como utilidad o pérdida de otras inversiones (códigos 42.90 y 43.90 del estado financiero).

3.3. Determinación del resultado obtenido al producirse el rescate de cuotas

La utilidad o pérdida obtenida por inversiones en cuotas de fondos mutuos se determinará comparando el valor de rescate de las respectivas cuotas, con el valor de la inversión registrado en el estado financiero inmediatamente anterior al de la fecha de enajenación, corregido monetariamente.

4. INSTRUMENTOS DE RENTA FIJA

4.1. Método de valorización

Las inversiones en los títulos indicados en los números 1) y 3) y los bonos señalados en el número 4), todos del artículo 5 de la Ley N° 18.815, se valorizarán a su valor de mercado a la fecha de cierre de los estados financieros.

El valor de mercado a utilizar será el resultante de actualizar los pagos futuros del título, considerando como tasa de descuento la tasa interna de retorno (TIR) promedio ponderada de las transacciones de dicho instrumento, informadas el día de la correspondiente valorización, siempre que éstas hubieren sido por un monto igual o superior a 100 unidades de fomento y se hubieren efectuado en un mercado respecto de cuyas operaciones se publique estadística diaria de precio y montos.

Si en la fecha de valorización se hubiese transado un monto inferior a 100 unidades de fomento o no se hubiese transado el título en las condiciones antes señaladas, éste se valorizará utilizando como tasa de descuento la última que se hubiese determinado en conformidad al párrafo anterior.

La administración del fondo inversionista deberá velar para que esta valorización represente el valor de mercado del instrumento en cuestión. Si no lo representare, deberá efectuar ajustes al valor obtenido, los que deberán ser fundamentados y sus bases deberán ser puestas a disposición de esta Superintendencia cada vez que ésta lo solicite. Para la realización de dichos ajustes se deberá tener en cuenta al menos los siguientes elementos:

- a) Los precios observados en transacciones del mismo instrumento en mercados que no tengan estadística pública diaria, en las que el precio alcanzado no esté influido por circunstancias especiales que pudieran distanciarlo en forma sustancial del que se obtendría a través de su libre negociación en un mercado público.

Entre las circunstancias especiales que deberán ser consideradas, está el caso de que quienes participen en la transacción correspondan a entidades relacionadas o a personas naturales relacionadas, definidas conforme a lo dispuesto por el título XV de la Ley N° 18.045, o bien se trate de contrapartes con características de deudor o acreedor importante.

- b) Los precios observados en un mercado que publique estadística diaria para otros instrumentos financieros o combinaciones de ellos, ya sean emitidos por el mismo emisor o no, que presenten condiciones de emisión y plazos similares, así como montos, liquidez y riesgos parecidos. En la evaluación del riesgo se deberán tomar en cuenta el tipo de emisor, su situación financiera y las eventuales garantías de los pagos comprometidos.
- c) Información sobre cambios en la situación del emisor del instrumento, que permitan suponer variaciones en el riesgo de no pago del instrumento que provoquen influencia sustancial en el precio de mercado de los valores por él emitidos.

Previo al ajuste del título a su valor de mercado, se deberá reconocer el interés que éste devengue, según la tasa implícita en su adquisición, con cargo a la cuenta del activo en que el título se registre y abono a la cuenta de resultado de intereses correspondiente.

Los intereses y reajustes percibidos durante el ejercicio, deberán ser contabilizados con abono a la cuenta de activo que refleje el valor de mercado del instrumento respectivo.

4.2. Clasificación

Estas inversiones se registrarán en los códigos respectivos, bajo la clasificación "Títulos de deuda y compromisos", del rubro "Inversiones en valores de oferta pública". Los ajustes a su valor de mercado se reflejarán las cuentas de resultados "Valorización de títulos de deuda", bajo los códigos 42.20 ó 43.20 de los estados financieros.

4.3. Determinación del resultado en la enajenación

Al vender un instrumento antes de su vencimiento deberá reflejarse una utilidad o pérdida por la diferencia entre el valor de venta y el último valor contabilizado, corregido monetariamente, reversando los ajustes a mercado que pudieran haberse efectuado sobre dichas inversiones durante el ejercicio. El resultado obtenido se registrará como utilidad o pérdida en la enajenación de títulos de deuda (código 41.21).

4.4. Tratamiento de situaciones especiales

Las inversiones en títulos de deuda cuya oferta, cotización y transacción sea suspendida, o cuya inscripción sea cancelada del Registro de Valores, deberán valorizarse de acuerdo a la tasa interna de retorno (TIR) utilizada en la determinación de su último valor de mercado a la fecha de su suspensión o cancelación, de acuerdo a las instrucciones contenidas en esta circular.

Sin perjuicio de lo anterior, si la sociedad emisora de los títulos entrara en cesación de pagos o fuera declarada en quiebra, se deberá constituir provisiones de acuerdo a lo dispuesto en la Circular N° 458, del 22 de noviembre de 1984, que dicta normas sobre provisiones. En todo caso, la base de dichas provisiones será la valorización de los títulos, de acuerdo a las instrucciones contenidas en esta circular.

Si existen motivos suficientes para estimar que un título de deuda valorizado según lo expresado en los párrafos precedentes tiene un valor de realización inferior al resultante de la aplicación de los métodos señalados, la sociedad administradora deberá efectuar las provisiones adecuadas, revelando las circunstancias que sustentan el ajuste en notas a los estados financieros.

Las provisiones constituidas sólo podrán ser reversadas una vez que se produzca efectivamente la solución de los hechos que motivaron las provisiones y su evolución permita presumir fehacientemente una efectiva recuperación posterior, concurriendo además el requisito de que exista precio de mercado relevante para estas inversiones, en los términos definidos en esta circular.

5. EFECTOS DE COMERCIO, DEPOSITOS A PLAZO Y OTROS

5.1 Método de valorización

Las inversiones en efectos de comercio a que se refiere el número 4) y los títulos referidos en el número 2), ambos del artículo 5° de la ley N° 18.815, se valorizarán al valor resultante de actualizar el o los pagos futuros de cada instrumento, utilizando como tasa de descuento la tasa interna de retorno (TIR), implícita en la adquisición del documento.

Los intereses y reajustes percibidos durante el ejercicio, deberán ser contabilizados con abono a la cuenta de activo que refleje el valor presente del instrumento respectivo.

5.2. Clasificación

Estas inversiones se incluirán en los códigos respectivos, bajo la clasificación "Títulos de deuda y compromisos", del rubro "Inversiones en valores de oferta pública"; y los intereses y reajustes devengados se registraran con abono a la cuenta de resultados "Intereses devengados de títulos de deuda" (código 43.25).

5.3. Determinación del resultado en la enajenación

Al vender un instrumento antes de su vencimiento deberá reflejarse una utilidad o pérdida por la diferencia entre el valor de la venta y el valor contabilizado al momento de la venta, debiendo registrarse dicha diferencia en la cuenta de resultados "Enajenación de títulos de deuda" (código 41.21).

5.4. Tratamiento de situaciones especiales

Las inversiones en efectos de comercio y demás títulos de corto plazo cuya cotización u oferta pública sea suspendida, o cuya inscripción haya sido cancelada del Registro de Valores, si correspondiere, deberán seguir valorizándose de acuerdo a la tasa de interna de retorno implícita en su adquisición.

Cuando la sociedad emisora de los títulos se encuentre en cesación de pagos o declarada en quiebra, el fondo deberá constituir provisiones de acuerdo a lo dispuesto en la Circular N° 458, del 22 de noviembre de 1984, que dicta normas sobre provisiones. En todo caso, la base de dichas provisiones será la valorización de los títulos, de acuerdo a las instrucciones contenidas en esta circular.

En lo restante, serán aplicables a estos títulos las mismas disposiciones establecidas para los títulos de renta fija.

II. INVERSIONES EN VALORES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO DE VALORES

Se incluye en este título las acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda a que se refieren los números 8) y 15) del artículo 5° de la ley N° 18.815.

Teniendo en consideración que las sociedades emisoras de estos valores no están sujetos a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y por ende, por regla general no están obligadas a proporcionar a la Superintendencia y al público en general la misma información que deben proporcionar las sociedades anónimas abiertas, las sociedades administradoras deberán tener a su disposición, respecto de esos emisores, cuando correspondiere la siguiente información de carácter financiero, para efectos de ser considerada en la valorización de sus inversiones.

- i) Estados financieros anuales, preparados de acuerdo a principios y normas contables de aceptación general, y auditados por auditores externos inscritos en el registro que lleva esta Superintendencia.
- ii) Tratándose de inversiones en acciones, adicional a los estados financieros anuales, se deberá contar con estados financieros trimestrales preparados de acuerdo a principios y normas contables de aceptación general, siempre que las inversiones en valores emitidos por un mismo emisor superen el cinco por ciento del activo total del fondo.

1. ACCIONES NO REGISTRADAS

1.1. Método de valorización

Las acciones de sociedades a las que se refieren los números 8) y 15) del artículo 5º de la Ley N° 18.815, se deberán valorizar de acuerdo al método del Valor Patrimonial, en adelante V.P., de acuerdo a las disposiciones contempladas en el Boletín Técnico N° 72 , "Combinación de Negocios. Inversiones Permanentes y Consolidación de estados Financieros" del Colegio de Contadores de Chile A.G.

El método contemplará dos instancias para el ajuste, a saber:

- a) Primer ajuste a V.P. y tratamiento de las cuentas de mayor y menor valor de inversiones:

La inversión deberá registrarse de acuerdo al método del Valor Patrimonial (V.P.), después de considerar el ajuste a valor justo de los activos netos adquiridos según la aplicación de I método de adquisición descrito en el referido Boletín Técnico N° 72. Para lo anterior, se deberá utilizar como base el último estado financiero disponible a la fecha de la adquisición. Ahora bien, será la información obtenida por el propio fondo de inversión como parte del proceso de evaluación de compra, la base para determinar dichos valores justos. No obstante lo anterior, cuando existan indicios de que en el mercado se observa valores muy disímiles para bienes similares, se deberá obtener un estudio de valorización efectuado por especialistas externos. En todo caso, el citado estudio deber ser realizado por profesionales capacitados, que demuestren experiencia específica en este tipo de valorizaciones y que den cumplimiento a las disposiciones establecidas en los Títulos II, II y IV de la Circular N° 1.698 de 2003 o la que la modifique o reemplace.

Diferencias de valor

Cuando el costo de la adquisición sea superior al V.P. calculado, la diferencia deberá cargarse a la cuenta de activo "Menor valor de inversiones" y amortizarse con cargo a resultados.

Asimismo cuando el costo de la inversión sea inferior al V.P. de la sociedad emisora, la diferencia será abonada a la cuenta complementaria de activo "Mayor valor de inversiones", la cual se extinguirá con abono a resultados.

El tratamiento de las diferencias de valor correspondientes al "Menor valor de inversiones" y del "Mayor valor de inversiones", deberá ajustarse a las disposiciones indicadas en los párrafos 67 a 78 del Boletín Técnico N° 72.

Respecto de la amortización de los menores valores que dispone el citado Boletín Técnico, la extensión excepcional del plazo señalada en su párrafo 75, deberá sustentarse en razones técnicas demostrables y efectuarse sólo con la autorización previa de esta Superintendencia.

b) Ajuste periódico a V.P.P.

Con posterioridad al ajuste inicial efectuado al momento de la adquisición de las acciones, la cuenta de inversión y las cuentas de resultados de la inversionista deberán ajustar en atención a los cambios en la participación en los activos netos y en los resultados de la sociedad emisora en la cual se invierte, utilizando la cuenta de resultados "Valorización de acciones de S.A.", bajo los códigos 42.11 o 43.11, según corresponda. Para efectos de lo anterior, se deberá tener en consideración la paridad por deterioro de valor, según lo descrito en los párrafos 79 al 82 del Boletín Técnico N° 72.

Los dividendos proporcionales declarados o pagados por la sociedad emisora, deberán contabilizarse en el fondo inversionista con abono a la inversión.

A través de este ajuste periódico, cualquier variación patrimonial de la emisora que no provenga de resultados, deberá ser registrada por el fondo inversionista, reconociendo proporcionalmente el efecto de dicha variación en la cuenta de patrimonio "Otras reservas", y revelando en notas explicativas a los estados financieros, el origen y el monto de la variación.

Sin perjuicio de lo anterior, si se produjera una variación en el V.P. que el fondo inversionista deba registrar, producto de la no suscripción de una emisión de acciones de pago realizada por la emisora, diferencias de precios en la colocación, u otras situaciones derivadas de una emisión de acciones de pago, el fondo inversionista deberá reconocer dicha variación con cargo o abono a los resultados del período en que se produjo.

En aquellos casos en que dichas variaciones patrimoniales tengan un carácter especial, por no corresponder a operaciones corrientes de la emisora, o por no encontrarse autorizadas por algún organismo pertinente, y que planteen una forma de contabilización no contemplada específicamente en estas normas, el registro deberá hacerse previa consulta a esta Superintendencia.

En el ajuste periódico a V.P. y al determinar las variaciones en los activos netos y resultados reconocidos, se deberán eliminar los resultados no realizados originados por transacciones entre el fondo inversionista y la emisora. Para efectos de lo anterior, no deberán ser eliminadas las pérdidas no realizadas que resulten de transacciones cuyas condiciones consideran implícitamente que parte del valor libro de los activos involucrados no será recuperable.

En todo caso, las sociedades administradoras deberán mantener en sus oficinas a disposición de esta Superintendencia, toda la información utilizada en la determinación del valor justo de los activos y pasivos de la empresa en la que el fondo ha invertido, esto es, criterios utilizados, métodos de valorización, factores considerados, valorizaciones que eventualmente puedan suministrar profesionales expertos y cualquier otro aspecto relevante.

1.2. Clasificación

Estas inversiones, se deberán clasificar en el ítem "Acciones no registradas", bajo el rubro "Inversiones de Capital de Riesgo".

1.3 Determinación del resultado en la enajenación

Cuando se enajenen acciones de una sociedad en particular, se considerará como costo de la inversión el último V.P. contabilizado, corregido monetariamente, agregando o deduciendo el saldo por amortizar del menor o mayor valor de inversiones, que pudiere existir proveniente de esa inversión. Al valor resultante, se le deberá descontar el saldo registrado en la cuenta "Otras reservas" que pudiera haberse originado al valorizar esa inversión según el método del valor patrimonial.

En consecuencia, al momento de su enajenación deberán reversarse todas aquellas cuentas de activo y pasivo originados al aplicar el método del V.P. para valorizar una inversión en acciones. Tratándose de enajenaciones parciales, estos ajustes deberán hacerse en proporción al monto enajenado. Si existieran saldos, originados en distintas adquisiciones de una misma acción, deberán considerarse para el reconocimiento del costo, primeramente aquellos saldos provenientes de adquisiciones más antiguas.

1.4 Tratamiento de situaciones especiales

Cuando las sociedades anónimas cerradas pasen a tener la calidad de sociedades anónimas abiertas, las acciones respectivas deberán valorizarse a su valor de mercado, en los términos definidos en el punto 1.1, del título I, correspondiente a "Inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas". Para lo anterior, se deberá tener en consideración lo siguiente:

Se entenderá como costo de la inversión, el total resultante de la suma entre el último VP contabilizado y el saldo por amortizar del "Menor valor de inversión" generado por dicha inversión. Del mismo modo cuando exista un "Mayor valor de inversiones", se considerará costo de la inversión el valor resultante de deducir del último VP contabilizado, el saldo por amortizar del "Mayor valor de inversiones".

Para efectos de determinar el ajuste a valor de mercado, al valor determinado según lo establecido en el párrafo precedente, se le descontará el saldo de la cuenta de patrimonio "Otras reservas" que se pudiera haber originado al valorizar esas acciones a su valor patrimonial.

La diferencia en el valor de los títulos que se origine al valorizarlo a su valor de mercado, respecto del método de V.P. utilizado hasta ese momento, deberá registrarse en resultados, con cargo o abono, según corresponda, a la cuenta "Valorización de acciones S.A.", bajo los códigos 4211. ó 43.11, según se trate de una pérdida o utilidad.

2. BONOS, EFECTOS DE COMERCIO, Y OTROS TITULOS DE DEUDA NO REGISTRADOS

2.1. Método de valorización

Las inversiones en los títulos de deuda indicados en el número 8) del artículo 5º de la Ley N° 18.815, se valorizarán al valor resultante de actualizar los pagos futuros de cada instrumento, utilizando como tasa de descuento la tasa interna de retorno (TIR), implícita en la adquisición del documento.

Los intereses y reajustes percibidos durante el ejercicio, deberán ser contabilizados con abono a la cuenta de activo que refleje el valor presente del instrumento respectivo.

2.2. Clasificación

Estas inversiones se incluirán en los códigos respectivos, bajo el rubro del activo "Inversiones de desarrollo de empresas", y los intereses y reajustes devengados se registrarán con abono a la cuenta de resultados "Intereses devengados de títulos de deuda".

2.3. Determinación del resultado en la enajenación

Al vender un instrumento antes de su vencimiento deberá reflejarse una utilidad o pérdida por la diferencia entre el valor de venta y su valor contabilizado al momento de la venta, corregido monetariamente, debiendo registrarse dicha diferencia en la cuenta de resultados "Enajenación de títulos de deuda" (código 41.21).

3. DISPOSICIONES GENERALES

La administración del fondo de inversión deberá velar para que la valorización de estas inversiones represente su valor real. Si no lo representare, deberá constituir provisiones sobre el valor obtenido, ajustes que deberán ser fundamentados y sus bases deberán ser expuestas en notas a los estados financieros y los antecedentes que los respaldan deberán ser puestos a disposición de esta Superintendencia cada vez que ésta lo solicite. En el caso de títulos de deuda, para la realización de dichos ajustes se deberán tener en cuenta las siguientes situaciones.

- a) Cuando se hubieren efectuado transacciones del mismo instrumento o de otros instrumentos financieros emitidos por el mismo emisor que presenten condiciones de emisión similares, y cuya tasa interna de retorno implícita en la operación haya resultado superior a aquella que está siendo utilizada en la valorización del instrumento. En todo caso, se deberá tener en cuenta que dicho valor no esté influido por circunstancias especiales, como aquellas descritas en la letra a) del numeral 4.1. del título I anterior.
- b) Cuando se tenga información sobre cambios en la situación del emisor del instrumento, que permitan suponer variaciones en el riesgo de no pago del instrumento; siendo aplicable en este caso el procedimiento establecido en el numeral 4.4 de la sección I de esta circular.

Sin perjuicio de lo antes establecido, si respecto de las entidades emisoras de los valores señalados en los números 8) y 15) del artículo 5º de la Ley N° 18.815, no fuere posible contar oportunamente la información de carácter financiero señaladas en la introducción del presente título (II), las inversiones en valores por ellas emitidos deberán ser valorizadas en un peso (\$1), debiendo, para tales efectos, constituirse provisiones por el monto contabilizado de los valores que corresponda, con cargo a los resultados del ejercicio.

En consecuencia, será responsabilidad de la administración del fondo de inversión, tomar los resguardos necesarios para asegurarse de contar con información de carácter financiero de las entidades emisoras de valores en las cuales el fondo mantenga inversiones.

III. INVERSIONES DE CARACTER INMOBILIARIO Y OPERACIONES DE LEASING

I. INVERSIONES EN BIENES RAICES

1.1. Método de valorización

Estos bienes raíces se valorizarán al momento de su adquisición a su precio de compra; debiendo en todo caso ajustarse la valorización de cada uno de ellos, al 31 de diciembre de cada año, a su precio de mercado determinado mediante una tasación comercial, que cumpla a lo menos con los siguientes requisitos:

- a) Que sea practicada por profesionales idóneos, independientes no relacionados con la sociedad administradora, ni directa ni indirectamente, quienes deberán firmar sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22º del Reglamento de Sociedades Anónimas.
- b) Que cuente con suficientes antecedentes de respaldo referidos a los precios utilizados, las fuentes que originaron los cálculos de éstos y las consideraciones que sirvieron de base para determinar el valor final del bien tasado.

El informe de tasación y los antecedentes que lo respaldan podrán ser requeridos por esta Superintendencia, y ésta podrá por motivos fundados objetar la tasación practicada y/o solicitar un nuevo informe. Adicionalmente, estos documentos deberán ser sometidos a consideración de los auditores externos, responsables de emitir una opinión sobre los estados financieros del fondo de inversión.

1.2 Contabilización del ajuste a valor comercial

La diferencia entre el valor registrado en los libros del fondo (incluyendo valores de ajustes anteriores y costo corregido monetariamente) y el valor de mercado, determinado en conformidad a las presentes instrucciones, deberá registrarse en la cuenta "Mayor (menor) valor ajuste bienes raíces a valor comercial", la que se presentará agregada o rebajada, según corresponda, de la cuenta en que se registra el bien respectivo. La contrapartida deberá registrarse con cargo o abono, según corresponda, a la cuenta de resultados "Valorización de bienes raíces", bajo los códigos 42.30 ó 43.31, según se trate de una pérdida o una utilidad.

1.3 Provisiones por desvalorización de los bienes raíces

Los deterioros físicos o desvalorizaciones de cualquier naturaleza que pueda sufrir un bien, podrán ser reconocidos durante el ejercicio mediante una provisión por desvalorización, debiendo esta provisión ser reversada al momento de contabilizarse el siguiente ajuste a valor comercial de ese bien raíz.

La provisión por desvalorización deberá registrarse con cargo a resultados y abono a la cuenta complementaria del activo denominada "Provisión por desvalorización de bienes raíces", la que para efectos de presentación de estados financieros, se presentará rebajada de la respectiva inversión.

La provisión individualmente constituida no podrá exceder al 5% del valor del bien raíz registrado en los libros del fondo. En caso de estimarse que la desvalorización producida excede dicho porcentaje, deberá efectuarse el ajuste correspondiente por la vía de una oportuna tasación.

1.4 Determinación del resultado en la enajenación

Para efectos de la determinación del resultado en la enajenación de un bien raíz, se deberá considerar como costo de venta el valor libro de ese bien, incluyendo valores de ajustes anteriores y costo corregido monetariamente, imputándose a dicho valor la provisión por desvalorización que pudiere haberse constituido durante el ejercicio.

2. OPERACIONES DE LEASING INMOBILIARIO

2.1 Método de valorización

El Fondo que opere como arrendador deberá valorizar el contrato de leasing a su valor actual, monto que se determinará descontando el valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra a la tasa de interés explícita en el respectivo contrato, o a la implícita a falta de la primera; a menos que estas sean significativamente inferiores a la tasa de mercado vigente a la fecha de firma del contrato para colocaciones con condiciones similares a las de éste. En este último caso, se deberá dejar constancia en las notas explicativas a los estados financieros la forma en la cual se determinó la mencionada tasa de descuento.

2.2 Contabilización

La contabilización de las operaciones de leasing se regirán por las instrucciones contenidas en el Boletín Técnico N° 22 del Colegio de Contadores de Chile, en todo lo que se refiere al arrendador de los bienes sujetos a leasing.

2.3 Provisiones

Sobre los derechos que se registren se deberán constituir provisiones, de acuerdo al comportamiento de pago, situación financiera del cliente, tipo de bien y características del contrato. Para lo anterior, se deberá proceder de acuerdo a lo establecido en la Circular N° 939 de esta Superintendencia, de fecha 16 de abril de 1990, en lo referente a clasificación de los contratos y a requerimientos de provisiones.

2.4 Clasificación

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Boletín Técnico antes citado, y para efectos de su presentación en los estados financieros del fondo, el saldo de la cuenta "Deudores por Leasing", rebajados previamente los intereses diferidos por percibir, deberá registrarse en la cuenta "Derechos por Operaciones de Leasing", bajo el rubro "Inversiones en Valores y Bienes Inmobiliarios", sea que se trate de deudores de corto plazo o deudores de largo plazo. En todo caso, en notas explicativas a los estados financieros se deberá detallar las operaciones de leasing vigentes, informando de los bienes sujetos a leasing, montos comprometidos, plazos y demás condiciones de los respectivos contratos.

En cuanto al reconocimiento de resultados, las utilidades o pérdidas que se devenguen en el período contable, deberán registrarse en el estado de resultados, bajo la cuenta "Otras inversiones y operaciones devengadas", bajo los códigos 42.90 ó 43.90, según sea el caso. Por otra parte, las utilidades o pérdidas que se realicen, deberán registrarse bajo la cuenta "Otras inversiones y operaciones" bajo el código 41.90.

3. MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

3.1 Método de valorización

Estos instrumentos deberán presentarse cada uno de ellos valorizado al valor presente de los flujos futuros de caja generados por el mutuo, calculado según la tasa interna de retorno (TIR) determinada al momento de comprar o de otorgar el mutuo, según corresponda, más los dividendos vencidos e impagos, si los hubiere.

Al adquirir un mutuo la diferencia que se produzca entre su valor par y su valor de compra deberá ser registrada como "sobreprecio" o "bajoprecio" según corresponda. Dicha diferencia deberá ser amortizada durante el período de vigencia que le resta al mutuo, con cargo o abono a resultados del período correspondiente a la amortización, disminuyendo o incrementando los intereses devengados por éste.

El monto a amortizar en cada oportunidad será la diferencia entre los intereses devengados calculados según la tasa de interés al momento de otorgar el mutuo y los intereses devengados calculados según la tasa interna de retorno exigida al mutuo al momento de su compra, calculados ambos sobre los valores presentes descontados a la TIR de emisión y la compra, respectivamente.

3.2 Clasificación

Estas inversiones se incluirán en la cuenta "Mutuos hipotecarios endosables", del rubro "Inversiones Inmobiliarias" y los intereses y reajustes devengados se registrarán con abono a la cuenta de resultado "Intereses devengados de títulos de deuda", bajo el código 43.25 del estado financiero.

3.3 Determinación del resultado en la enajenación

Al vender un mutuo antes de su vencimiento deberá reflejarse una utilidad o pérdida por la diferencia entre el valor de venta y su contabilizado, más los dividendos vencidos e impagos neto de provisión, si la hubiere.

3.4 Provisiones sobre Mutuos Hipotecarios:

La administración del fondo de inversión deberá velar para que la valorización de los mutuos represente su valor real. Si no lo representare, deberá efectuar ajustes a su valor, los que deberán ser fundamentados y sus bases deberán ser expuestas en notas a los estados financieros, y los antecedentes que los respaldan deberán ser puestos a disposición de esta Superintendencia cada vez que esta lo solicite.

Para la realización de dichos ajustes se deberán tener en cuenta, a lo menos, el riesgo de pago de los mutuos. Así, cuando existan dividendos vencidos y no pagados corresponderá a efectuar provisiones sobre el valor del mutuo, precediéndose de acuerdo a lo siguiente:

i) Definiciones:

Para efectos de la presente circular se definen los siguientes conceptos:

- N = Número de dividendos vencidos e impagos a la fecha de cierre de los estados financieros.
- VCG = Valor comercial del bien hipotecado entregado en garantía, que corresponde al valor de la última tasación vigente, expresado en la misma unidad de reajustabilidad del mutuo.
- SID = Saldo insoluto de la deuda a la fecha de los estados financieros que corresponde al valor presente de los flujos futuros de caja generados por el mutuo, descontados a la TIR de emisión, expresado en la unidad de reajustabilidad del mutuo.
- SUM = Dividendos Vencidos = Sumatoria de los dividendos vencidos e impagos a la fecha de constitución de la provisión, expresada en la unidad de reajustabilidad del mutuo.

ii) Procedimiento de cálculo de provisiones

La provisión se determinará en función del número de dividendos vencidos e impagos, del valor de la garantía y del saldo insoluto de la deuda de cada mutuo hipotecario considerado en forma individual.

El valor comercial de la garantía, VCG, deberá ser actualizado conforme a las normas sobre oportunidad de las retasaciones que se establecen en el punto 3.5 de la presente circular.

1. Cuando N sea igual o menor que 4: en el caso de que el número de dividendos vencidos e impagos sea menor o igual a cuatro, deberá comprobarse la siguiente desigualdad:
 - i) Si $(0,8 * VCG) < SID + SUM$ Dividendos Vencidos, se deberá constituir una provisión definida por:

$$PROVISION = SUM \text{ Dividendos Vencidos}$$

ii) Si $(0,8 * VCG) > SID + SUM \text{ Dividendos Vencidos}$, entonces:

$$PROVISION = 0$$

2. Cuando N sea mayor o igual que 5 y menor que 36: Se deberá constituir una provisión a la fecha de cierre de los estados financieros, de acuerdo a la siguiente definición:

$$PROVISION = SID + \text{Dividendos Vencidos} - \text{MIN}(0,8 * VCG, SID)$$

3. Plazo máximo para provisionar el valor total del mutuo: Al acumular una morosidad igual o superior a 36 dividendos vencidos e impagos para un mutuo en particular, se deberá contabilizar una provisión por el valor total de dicho activo menos un peso (\$1). El activo deberá quedar valorado, por lo tanto, en un peso (\$1).

El saldo de la cuenta "sobrepeso" o "bajo peso" deberá ser totalmente amortizado, quedando el valor de dicha cuenta en cero.

El fondo de inversión que haga efectiva la garantía, reconocerá en resultados el ingreso correspondiente cuando éste se produzca efectivamente.

En dicho caso, deberá proceder a reversar la provisión por la parte saldada con la venta de la garantía con abono a la cuenta de activo en que se registra el mutuo, reclasificando el saldo pendiente de cobro en la cuenta "Otros activos" de la FECU, en conjunto con su respectiva provisión.

Lo anterior no obsta a que se desarrollen los procedimientos conducentes a recuperar eventuales saldos de crédito no cubiertos con la venta de la garantía.

3.5 Oportunidad de las retasaciones

El valor comercial de las propiedades es esencialmente variable, producto, entre otros, de las condiciones de mercado, mejoras del bien y del estado general de conservación de dichas propiedades. Por este motivo se hace necesario efectuar retasaciones sobre el valor comercial de las garantías.

a) Condiciones que obligan a los fondos a efectuar retasaciones: las sociedades administradoras de fondos de inversión deberán efectuar revisiones sobre las tasaciones de los bienes recibidos como garantía cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- i) Que el número de dividendos vencidos e impagos sea igual o superior a cinco.
- ii) Que el último valor de tasación vigente date de cinco años o más.
- iii) Y que con dicho valor de tasación se verifique la siguiente desigualdad:

$$(0,6 * VCG) < SID + SUM \text{ Dividendos Vencidos}.$$

- b) Información mínima que debe considerarse al efectuar una retasación: la información mínima que debe ser evaluada al efectuar una retasación esta incluida en la Circular Nº 1.339 de esta Superintendencia, de fecha 7 de agosto de 1997, que norma el otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables.
- c) Retasaciones voluntarias: sin perjuicio de la obligatoriedad de efectuar retasaciones bajo las condiciones establecidas en esta circular, las sociedades administradoras podrán efectuar revisiones del cálculo del valor comercial de los bienes recibidos en garantía cuando ellas así lo estimen necesario.

4. INVERSIONES EN ACCIONES DE SOCIEDADES ANONIMAS INMOBILIARIAS

4.1 Método de valorización

Las acciones de sociedades anónimas inmobiliarias del artículo 45, letra h) del Decreto Ley Nº 3.500, de 1980; y las acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, mencionadas en el número 12) del artículo 5º de la Ley Nº 18.815, mientras tengan la calidad de acciones de sociedades anónimas cerradas, se valorizarán en los términos descritos en el título II, correspondiente a "Inversiones en acciones no registradas", de la presente circular.

4.2 Clasificación

Estas inversiones deberán clasificarse en el rubro "Inversiones inmobiliarias", en el ítem respectivo.

4.3 Determinación del resultado en la enajenación

El resultado obtenido en la enajenación de estas inversiones que deberá reflejarse en el estado de resultados se determinará de la forma descrita en el título II anterior.

4.4. Tratamiento de situaciones especiales

Cuando las sociedades anónimas inmobiliarias pasen a tener la calidad de sociedades anónimas abiertas, las acciones respectivas deberán valorizarse a su valor de mercado, en los términos definidos en el punto 1.1, del título I, correspondiente a "Inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas". Para lo anterior, se deberá tener en consideración lo establecido en el numeral 1.4 del título II de la presente circular.

Para ello, se considerará como costo de la inversión, el total resultante de la suma entre el último VPP contabilizado y el saldo por amortizar del "Menor valor de inversión", generado por dicha inversión. Del mismo modo cuando exista un "Mayor valor de inversiones", generado en el fondo de inversión, se considerará costo de la inversión el valor resultante de deducir del último VPP contabilizado, el saldo por amortizar del "Mayor valor de inversiones".

Para efectos de determinar el ajuste a valor de mercado, al valor determinado según lo establecido en el párrafo precedente, se le descontará el saldo de la cuenta de patrimonio "Otras reservas" que se pudiera haber originado al valorizar esas acciones a su valor patrimonial proporcional.

La diferencia en el valor de los títulos que se origine al valorizarlo a su valor de mercado, respecto del método de V.P.P. utilizado hasta ese momento, deberá registrarse en resultados, con cargo o abono, según corresponda, a la cuenta "Valorización de acciones de S.A.", bajo los códigos 42.11 ó 43.11, según se trate de una pérdida o utilidad.

IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Las modificaciones introducidas por la Circular N° 1.714 de 2004 comenzarán a regir a contar de la fecha de su emisión. En todo caso, los fondos que lo estimen pertinente podrán, si correspondiere, aplicarlas voluntariamente desde el 1° de enero de 2004, remitiendo si fuera necesario, la información financiera del trimestre terminado al 31 de marzo de 2004, con la(s) inversión(es) debidamente ajustada(s) al nuevo criterio establecido por la citada circular.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, las inversiones en acciones no registradas efectuadas con anterioridad a la fecha de emisión de la Circular N° 1.714, seguirán valorizándose de acuerdo al método del Valor Patrimonial Proporcional (VPP), que consiste en asignar a la inversión un valor equivalente a la proporción que le corresponde a la inversionista en el patrimonio a valor libros de la emisora y reconocer, proporcionalmente, las variaciones que éste experimente.

Para las sociedades que optaren por aplicar voluntariamente las disposiciones de la referida Circular a contar del 1° de enero de 2004, lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable para las inversiones efectuadas en forma previa a dicha fecha.

VIGENCIA

Las disposiciones contenidas en la presente circular rigen a partir de esta fecha siendo en todo caso aplicables para la presentación de los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 1991.

SUPERINTENDENTE