



OFORD.: N°18118
Antecedentes.: 1.- Oficios Reservados Nros. 343, 344 y 345.
2.- Sus respuestas.
Materia.: Informa
SGD.: N°2017070119570
Santiago, 07 de Julio de 2017

De : Superintendencia de Valores y Seguros
A : Según distribución

En relación a sus respuesta a los Oficios Reservados Nros. 343, 344 y 345, todos del 2017, mediante el cual se les solicitó antecedentes en relación a los bienes raíces que mantienen en comunidad por los proyectos Valle Grande y Santo Tomás, se informa lo siguiente:

1.- Consta en los documentos presentados que sus representadas son dueñas en comunidad de los bienes denominados proyectos Valle Grande y Santo Tomás y que estos son administrados por una sociedad denominada "Inversiones Inmobiliarias Seguras S.A.", entidad en la que las mismas compañías tienen participación. Asimismo, consta que han suscrito un pacto de accionistas y de indivisión de fecha 20 de mayo de 2009.

2.- Al respecto, debe tenerse presente que, conforme a lo señalado en el artículo 20 del DFL 251 de 1931, las entidades aseguradoras deben constituir reservas técnicas para cumplir con las obligaciones provenientes de la contratación de seguros y que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 21 del mismo DFL, las reservas técnicas y patrimonio de riesgo deben estar respaldados por las inversiones que allí se describen. Entre tales inversiones, se contempla en el N° 4 las inversiones en bienes raíces, en las condiciones que indica esta ley.

3.- Ahora bien, respecto del hecho que la gestión y administración de estos bienes sea ejercida por la misma compañía aseguradora, a través de una entidad inmobiliaria, a la fecha, no ha sido objetado por este Servicio. Lo anterior, en el entendido que en estos casos se ha ejercido un atributo propio del dominio como es la administración de ellos, quedando este criterio asentado entre otros, en el Oficio Ordinario N° 24.202 de 2014.

4.- No obstante lo anterior, de una nueva revisión de los antecedentes, se ha constatado que la administración y gestión de estos bienes podría afectar la obligación de giro exclusivo de las compañías, contenido en el artículo 4° del DFL 251 de 1931, considerando que la facultad de efectuar inversiones conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la misma ley, no implica una autorización para gestionar o administrar los bienes objeto de dicha inversión. Em efecto, si bien como dueña del inmueble, a la compañía le asiste el derecho de ejercer todos los atributos propios del derecho de dominio, estas facultades se encuentran supeditadas a su giro exclusivo y las actividades complementarias que esta Superintendencia ha expresamente

autorizado, no pudiendo excederse de ellas.

5.- En atención a lo anterior, no corresponde que su representada gestione o administre los bienes objeto de su inversión ya sea directamente o a través de una sociedad en la cual tiene participación. Sin embargo, no se dará instrucciones respecto a modificar situaciones consolidadas que sean anteriores a la fecha del presente oficio, considerando que estas inversiones no fueron objetadas por este Servicio en su oportunidad, de acuerdo al criterio manifestado en el Oficio ordinario que se indica.



6.- Ahora bien, en relación al pacto de indivisión acompañado, cabe señalar que, tratándose de bienes en comunidad, se hace necesario la suscripción de dicho pacto, a fin de evitar que el bien se encuentre bajo la condición de ejercerse por algún comunero la acción de partición que contempla el artículo 1317 del C. Civil. Esto, de acuerdo a lo señalado en el artículo 22 del DFL 251. Sin embargo, según lo indicado en el 9.1 del pacto, existe una prohibición de venta individual, no pudiendo los comuneros vender, ceder, enajenar o transferir sus derechos en la comunidad en forma separada a los restantes activos (acciones, derechos en contratos de cuenta corriente mercantil, derechos sobre contrato de licencia de marca comercial), por lo que no podría este inmueble ser considerado como representativo mientras se mantengan estas restricciones, atendido lo señalado en el artículo 22 que se menciona.

Por otra parte la duración del pacto comprende 20 años, lo que excede lo dispuesto en el artículo 1317 del Código Civil.

8.- Se informa lo anterior, a fin de que esta entidad adopte el criterio informado en el presente oficio para las futuras inversiones y que, respecto del pacto de indivisión, realice las modificaciones que se requieran, a fin de que sean consideradas como representativas.

DGS / JAG / PTG wf 728519

Saluda atentamente a Usted.



CARLOS PAVEZ TOLOSA
SUPERINTENDENTE

Anexo 1: Distribución

1. Gerente General
: BICE VIDA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.
2. Gerente General
: COMPAÑIA DE SEGUROS CONFUTURO S.A.
3. Gerente General
: COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.svs.cl/validar_oficio/
Folio: 201718118734629TwpZlghmlQwJvXVijqrJrFodGhqMMi