

CAPITULO 10-1 (Bancos y Financieras)

MATERIA:

BIENES RECIBIDOS O ADJUDICADOS EN PAGO DE OBLIGACIONES.

I.- RECEPCION O ADJUDICACION DE BIENES EN PAGO.

1.- Bienes que pueden recibirse o adjudicarse en pago de obligaciones.

Conforme al N° 5 del artículo 84 de la Ley General de Bancos, una institución financiera sólo podrá adquirir bienes distintos a los que expresamente autoriza dicha ley, en los siguientes casos:

a) Cuando los reciba en pago de deudas vencidas y siempre que el conjunto de bienes que mantenga adquiridos en esta forma no supere en ningún momento el 20% de su patrimonio efectivo; y

b) Cuando los adquiera en remate judicial en pago de deudas previamente contraídas a su favor. Los bienes adquiridos en remate judicial no quedan sujetos a margen.

Si bien la citada norma legal utiliza la expresión "remate judicial", estima esta Superintendencia que ella debe entenderse extendida a todos aquellos procedimientos legales que permitan la realización de bienes del deudor.

Los instrumentos financieros representativos de títulos de crédito de renta fija que las instituciones financieras reciban en pago de obligaciones a su favor, que la Ley General de Bancos expresamente les permite adquirir y conservar, se incorporarán al activo de la institución adquirente y no quedarán sujetos a las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, sino que deberán ceñirse a las disposiciones legales y a las normas impartidas por esta Superintendencia que les son aplicables, especialmente en lo que se refiere a márgenes y criterios de valorización.

No obstante, si existen impedimentos para registrar títulos de crédito de renta fija recibidos en pago de obligaciones en la forma descrita en el párrafo precedente, porque con ello se sobrepasarían los límites legales o reglamentarios que los afectan, como por ejemplo, los estable-

cidos en el artículo 84 de la Ley General de Bancos, las instituciones financieras pueden contabilizar dichos documentos de acuerdo con las normas de este Capítulo, siempre que lo hagan al momento de su recepción. En este caso, los documentos deben ser enajenados dentro del plazo señalado en el N° 4 siguiente.

2.- Bienes recibidos en pago de colocaciones relacionadas.

Las recepciones en pago provenientes de colocaciones a personas naturales o jurídicas relacionadas con la institución en los términos del N° 2 del artículo 84 de la Ley General de Bancos y del Capítulo 12-4 de esta Recopilación de Normas, deberán ser consultadas previamente a esta Superintendencia, señalando especialmente la naturaleza y valorización de los bienes. Sin embargo, desde ya se establece que dichas daciones en pago no podrán consistir en acciones de sociedades de inversión o de otras empresas que no tengan un giro dedicado a la producción o comercialización de bienes o servicios.

En la consulta a que se hace referencia en el párrafo anterior, deberá incluirse expresamente el parecer de la administración respecto de la conveniencia para la institución de recibir en pago o adjudicarse los bienes de que se trate. Además, deberá acompañarse la opinión de sus auditores externos, acerca del valor de mercado de esos bienes, determinado sobre la base del estado en que se adquieran.

3.- Valor de adquisición.

El valor de adquisición de un bien corresponderá al convenido con el deudor en la correspondiente dación en pago o al valor de adjudicación en remate judicial, según sea el caso.

Al recibirse en pago un conjunto de bienes cuyo valor individual no se detalle en la escritura correspondiente y que sean susceptibles de venderse separadamente por la institución adquirente, deberá prorratearse el monto total, de acuerdo con una base razonable y posible de demostrar, con el objeto de obtener el valor de adquisición de cada bien.

4.- Plazos para enajenar los bienes recibidos o adjudicados en pago.

4.1.- Plazos.

Los bienes recibidos o adjudicados en pago deben ser enajenados dentro del plazo de un año contado desde la fecha de adquisición, salvo que se trate de acciones, en cuyo caso la ley dispone un plazo de seis meses a contar desde la fecha de adquisición.

Para todos los efectos, se considerará como fecha de adquisición o de enajenación, la fecha en que sea firmada la correspondiente escritura. Sin embargo, en caso de que existan situaciones legales que impidan perfeccionar la adjudicación respectiva como, por ejemplo, embargos o prohibiciones de celebrar actos o contratos, podrá considerarse como fecha de adquisición aquélla en que quede resuelto el problema de que se trate, debiendo mantenerse a disposición de esta Superintendencia los antecedentes que justifiquen tal determinación.

4.2.- Plazo adicional.

No obstante lo señalado en el numeral 4.1 anterior, las instituciones financieras dispondrán de un plazo adicional de hasta dieciocho meses contados desde el vencimiento del plazo allí indicado, cuando se presenten los siguientes casos justificados:

i) exista una prohibición judicial para enajenar el bien;

ii) la institución financiera haya entablado un juicio para obtener la restitución o desalojo del bien; o,

iii) sea necesario obtener el alzamiento de un gravamen o efectuar reparaciones o terminaciones para obtener un mejor precio de venta para un bien, siempre que el tiempo necesario al efecto sea superior a doce meses.

En los demás casos no contemplados en el párrafo anterior, la institución podrá hacer uso de un plazo adicional de doce meses, sólo si cuenta con la autorización previa de esta Superintendencia. Para obtener dicha autorización, el banco deberá acompañar a su solicitud un programa para la enajenación de los bienes de que se trate, aprobado por el Directorio. En la información que se entregue se explicarán las razones que, a juicio del Directorio, justifican la prórroga, y se detallarán los bienes a los cuales se les aplicará el mayor plazo.

Para hacer uso de los plazos adicionales de que trata este numeral, las instituciones financieras deberán castigar contablemente los respectivos bienes.

4.3.- Bienes no liquidables.

Cuando se trate de bienes, especialmente acciones, derechos en sociedades o instrumentos financieros cuyos emisores u obligados al pago se encuentren declarados en quiebra, como así también de marcas comerciales o de otros bienes y especies que carezcan de valor comercial o que definitivamente no puedan ser enajenados, la entidad financiera tenedora de tales bienes deberá deshacerse de ellos a cualquier título que estime adecuado, como por ejemplo, su donación a instituciones de beneficencia o a otras entidades sin fines de lucro, dentro del plazo señalado en el numeral 4.1 anterior.

5.- Condiciones para la enajenación.

Los bienes recibidos o adjudicados en pago podrán ser vendidos de la forma que la administración estime más adecuada para el resguardo de los intereses de la institución, sin perjuicio del plazo a que se refiere el numeral 4.1 de este título.

Cuando se trate de acciones recibidas en pago o adjudicadas, su venta debe realizarse en un mercado secundario formal, esto es actualmente, en rueda o remate en una Bolsa de Valores, a menos que esta Superintendencia autorice su venta a través de licitación pública. Para obtener dicha autorización, las instituciones financieras deben acompañar los antecedentes que justifiquen la venta directa, explicando las razones por las que ella sería más conveniente y la forma en que se garantizará la transparencia de la operación.

En todo caso, tanto las enajenaciones a personas o empresas relacionadas con la institución, a que se refiere el Capítulo 12-4 ya citado, como las efectuadas a trabajadores, ya sea de la propia institución o de empresas relacionadas, no podrán realizarse en condiciones menos favorables para los intereses de la empresa que aquéllas que se hubieren obtenido en una venta a terceros.

Para enajenar a entidades relacionadas, bienes recibidos en pago o adjudicados, se requerirá la autorización previa de esta Superintendencia. En la solicitud que para este objeto se presente, deberán informarse los precios, condiciones de pago y demás antecedentes necesarios para evaluar la eventual transacción, acompañada de una opinión de los auditores externos de la institución financiera, acerca de la conveniencia de la venta propuesta. En dicha opinión deberán constar las razones por las cuales la opción de vender a una entidad relacionada resulta más adecuada para los intereses de la institución financiera.

La institución deberá asegurar que en el proceso de enajenación de los bienes recibidos o adjudicados, éstos sean ofrecidos al público siguiendo sanas prácticas de transparencia las que deben contemplar, a modo de ejemplo, políticas que aseguren la publicación en la página web de los bienes ofrecidos, así como también la aplicación de estrictos estándares que regulen los conflictos de intereses en su venta, especialmente si en la compra respectiva se encuentra involucrado personal de la entidad o empresas relacionadas a la misma.

6.- Sanciones dispuestas en el artículo 84 N° 5 de la Ley General de Bancos.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las instituciones financieras están sujetas a la aplicación de las siguientes sanciones, por las infracciones que se indican:

a) Por exceder el plazo de enajenación.

La institución financiera que no enajene un bien recibido o adjudicado en pago dentro de los plazos a que se refieren los numerales 4.1 y 4.2 anteriores, incurrirá en una infracción que será sancionada con una multa equivalente al 10% del valor de adquisición actualizado, por cada mes que transcurra, después de vencido el plazo, sin que se haya enajenado el bien. Se entenderá por valor de adquisición actualizado aquel que se presenta en el estado financiero más reciente.

b) Por exceder el margen global.

La institución financiera que sobrepase el margen del 20% a que se refiere la letra a) del N° 1 de este título, será sancionada con una multa igual al valor de los bienes adquiridos que exceda dicho margen.

La medición para encuadrarse dentro de dicho margen del 20% se efectuará al momento de recibir un bien, sobre la base del valor al que se encuentren contabilizados los demás bienes no castigados que la institución haya recibido en pago y tenga pendientes de enajenar.

II.- DESEMBOLSOS AUTORIZADOS Y EXPLOTACION
TRANSITORIA DE BIENES RECIBIDOS O ADJU-
DICADOS EN PAGO.

1.- Explotación comercial de los bienes.

Las instituciones financieras deben tener presente que la finalidad de las normas de excepción que contiene el N° 5 del artículo 84 de la Ley General de Bancos, a que se refiere este Capítulo, no es otra que la de permitir la recuperación de créditos mediante la recepción o la adjudicación de bienes, cuando el pago no se obtenga en dinero y, en ningún caso, las habilita para dedicarse a actividades ajenas a su giro.

En consecuencia, las instituciones financieras deben abstenerse de efectuar inversiones destinadas exclusivamente a explotar dichos bienes, salvo cuando ello sea estrictamente necesario para evitar el deterioro de su valor comercial.

2.- Desembolsos que pueden realizarse y que de-
ben cargarse a los resultados de la institu-
ción.

Las instituciones financieras pueden efectuar desembolsos con cargo a sus cuentas de resultados para pagar gastos originados en los bienes recibidos o adjudicados en pago, siempre que tengan por objeto mantener y conservar dichos bienes y obtener su enajenación. Quedan comprendidos en estos gastos: contribuciones, seguros, pago de servicios públicos, cuidadores, reparaciones, aseo, publicidad, transporte, etc.

3.- Inversiones destinadas a aumentar el precio de venta de los bienes.

Los bancos y sociedades financieras podrán realizar inversiones en los bienes recibidos o adjudicados en pago, con el objeto de efectuarles terminaciones o reparaciones, siempre que aparezca de manifiesto que con la ejecución de esas obras se podrá obtener un mejor precio de enajenación de los mismos dentro del plazo dispuesto por la ley para su venta.

4.- Autorización de esta Superintendencia.

Cualquier inversión o gasto que, por su monto o naturaleza no cumpla con lo indicado en los números precedentes, requerirá la autorización previa de esta Superintendencia, a la cual deberán enviarse los antecedentes pertinentes. De igual manera, deberá consultarse a este Organismo antes de contraer compromisos, cuando los montos de los desembolsos representan porcentajes anormales en relación con el valor del bien recibido, cuando los servicios o insumos se adquieran en condiciones diferentes a las de mercado, o en el caso que en tales compromisos intervengan personas relacionadas con la propiedad o gestión de la institución financiera.

III.- NORMAS CONTABLES.

1.- Contabilización de los bienes recibidos o adjudicados.

Debe: "Bienes recibidos en pago" o "Bienes adjudicados en remate", de la partida 1765, por el valor de adquisición a que se refiere el N° 3 del título I de este Capítulo.

Haber: - La cuenta de colocación que corresponda, por el pago del respectivo crédito.

- "Caja" o la cuenta que corresponda por el valor que se deba entregar al propietario del bien que se remata, en caso que eventualmente el valor de adjudicación supere a la respectiva deuda.

Para los efectos de ajustar la provisión de que trata el N° 2 siguiente, la diferencia entre el valor de adquisición del bien y el valor estimado de realización del mismo, según el estado en que el bien se recibe, debe considerarse a partir del mismo mes en que se ingresa al activo.

2.- Provisión sobre bienes recibidos o adjudicados en pago.

Las instituciones financieras deberán mantener una provisión para cubrir el riesgo de pérdida por venta de los bienes recibidos o adjudicados en pago, de acuerdo con lo siguiente:

2.1.- Provisión mínima y registro contable.

La provisión mínima que debe mantenerse por los bienes recibidos en pago se determinará al cierre de cada mes y será equivalente a la diferencia entre el monto total registrado en el activo por dichos bienes y el total resultante de la suma de los valores estimados de venta de los mismos, obtenidos de acuerdo con lo instruido en el numeral 2.2 siguiente. En ningún caso se considerarán dentro de estos cálculos, los valores de los bienes que hubieren sido castigados.

El total de la provisión constituida sobre los activos de que se trata, se informará en la cuenta "Provisión sobre bienes recibidos o adjudicados en pago" de la partida 4220, mostrándose el resultado en la cuenta que, con el mismo nombre, se incluye en la partida 6130.

La provisión será utilizada solamente para cubrir las pérdidas que se produjeran en la enajenación de los bienes recibidos o adjudicados en pago. Los excesos de provisión que se determinen con motivo de los ajustes mensuales, deberán liberarse acreditando la cuenta de resultados mencionada en el párrafo precedente.

2.2.- Valor de liquidación.

El valor de liquidación de los bienes recibidos o adjudicados en pago se determinará de acuerdo con las condiciones vigentes de mercado, debiendo corresponder al monto neto que se obtendría en la enajenación del bien de que se trate.

Para ese efecto, las instituciones financieras se atenderán a lo siguiente para la valorización de los bienes que se indican:

2.2.1.- Bienes raíces.

La determinación del valor de liquidación de un bien raíz recibido o adjudicado en pago deberá basarse en una tasación que considere el plazo máximo en que debe procederse a su enajenación y que cumpla a lo menos con los siguientes requisitos:

- a) Que sea practicada por profesionales idóneos.
- 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. Tales antecedentes habrán de permanecer en archivos de fácil consulta.
- c) Que se encuentre actualizada mientras el bien permanezca en poder de la institución. En todo caso su máxima antigüedad no podrá exceder de 18 meses.

Estas tasaciones servirán para determinar la diferencia entre el valor registrado en el activo y el valor estimado de realización, siempre que no existan otros antecedentes más exactos, como podrían ser ventas recientes de bienes similares.

2.2.2.- Acciones y derechos en sociedades.

Las principales variables a considerar en la determinación del valor de liquidación de las acciones y derechos en sociedades que se reciban en pago, deben relacionarse con la solvencia y liquidez de la empresa emisora, como también con la cotización de mercado que estos instrumentos tengan, si procede.

2.2.3.- Otros bienes.

Cualquier otro bien distinto a los señalados anteriormente, deberá evaluarse de modo que su valor de liquidación se refleje apropiadamente.

2.3.- Retasaciones exigidas por esta Superintendencia.

En caso de incumplimiento de las exigencias antes mencionadas, o que existan dudas respecto de las evaluaciones efectuadas, esta Superintendencia podrá requerir una retasación total o parcial de los bienes.

3.- Venta de los bienes.

Debe: - La cuenta que corresponda por la recepción del precio de venta o el crédito por el saldo de precio.

- "Provisión sobre bienes recibidos o adjudicados en pago", por la diferencia entre el valor registrado en el activo más sus adiciones, si hubieren, y el precio de venta, cuando este último sea menor.

Haber: - "Bienes recibidos en pago" o "Bienes adjudicados en remate", por el valor al que se encuentre registrado el bien en el activo.

- "Adiciones a bienes recibidos en pago o adjudicados", por el valor de las inversiones efectuadas según lo indicado en el N° 4 siguiente.
- "Utilidad por venta de bienes recibidos o adjudicados en pago" de la partida 7625, por la diferencia entre el precio obtenido por el bien que se vende y el valor al cual estaba contabilizado el activo más sus adiciones.

En el evento de que el saldo de la provisión sea insuficiente para cubrir la totalidad de la pérdida, deberá incrementarse dicha provisión por el faltante, sin perjuicio de ajustarla al cierre del respectivo mes, cuando corresponda.

Al tratarse de una venta de un bien que se encuentre contablemente castigado, se abonará la cuenta "Ingresos por venta de bienes castigados" de la partida 8315.

4.- Adiciones a bienes recibidos en pago.

Debe: - "Adiciones a bienes recibidos en pago o adjudicados", de la partida 1765, por los desembolsos efectuados conforme con lo indicado en el número 3 del título II de este Capítulo. Los importes que conforman esta cuenta deben considerarse en conjunto con el valor de adjudicación para los efectos de constituir provisiones, ambos corregidos monetariamente según lo dispuesto en el número siguiente.

Haber: "Caja" o la cuenta que corresponda por el desembolso efectuado o para reconocer la obligación de pago.

5.- Corrección monetaria.

La corrección monetaria se contabilizará de acuerdo con las instrucciones del Capítulo 7-3 de esta Recopilación Actualizada de Normas.

Debe tenerse presente que la corrección monetaria dará origen a un incremento de las provisiones sobre los bienes recibidos o adjudicados en pago de que trata el N°2 de este título, por el aumento de la diferencia entre el valor contable y el valor de realización, si este último no sufre variaciones que la compensen.

6.- Gastos e ingresos originados por la mantención o explotación temporal de bienes.

Para registrar los gastos e ingresos que se derivan de la mantención temporal de los bienes, se utilizarán las cuentas "Gastos producidos por bienes recibidos en pago" e "Ingresos por explotación de bienes recibidos en pago", de las partidas 5900 y 7910, respectivamente.

7.- Castigos.

Los bienes recibidos o adjudicados en pago no serán objeto de castigos contables, salvo para hacer uso del plazo adicional a que se refiere el numeral 4.2 del título I de este Capítulo, en cuyo caso, conforme a la ley, el castigo es obligatorio.

Los deterioros físicos o desvalorizaciones de cualquier naturaleza que pueda sufrir un bien, serán reconocidos por la vía de incrementar el monto de la provisión por sobrevaloración a que se refiere el N° 2 de este título, lo que en ningún caso exime a la institución financiera de la obligación de enajenar dentro de los plazos establecidos o de mantenerse dentro del margen legal a que se ha hecho referencia anteriormente. Si la institución financiera se deshace de bienes sin valor comercial conforme a lo indicado en el numeral 4.3 del título I de estas normas, procederá a efectuar, en esa oportunidad, la correspondiente rebaja del activo, empleando para el efecto las provisiones constituidas.

Los castigos efectuados en cumplimiento de lo dispuesto en el penúltimo inciso del N° 5 del artículo 84 de la Ley General de Bancos, se harán de acuerdo con lo previsto en el numeral 4.2 del título I de este Capítulo y sus resultados se informarán en la cuenta "Castigo de bienes recibidos o adjudicados en pago" de la partida 6315. Para contabilizar la venta de un bien cuyo valor se encuentre parcialmente castigado, el monto remanente registrado en el activo se tratará como costo de la venta.

IV.- DISPOSICION TRANSITORIA.

Podrá aplicarse un plazo adicional de seis meses para aquellos bienes recibidos en pago o adjudicados en el curso del año 2004, que no correspondan a acciones de sociedades anónimas, siempre que se presente a esta Superintendencia un programa para la enajenación de esos bienes, aprobado por el Directorio.