

SAA-08-0258-2024

Caracas, 29 de abril de 2024

CIRCULAR

A LAS EMPRESAS DE SEGUROS, EMPRESAS DE REASEGUROS Y EMPRESAS DE MEDICINA PREPAGADA

El Superintendente de la Actividad Aseguradora (E), **OMAR OROZCO COLMENARES**, designado mediante Resolución N° 003 de fecha 18 de enero de 2021, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 42.049 de la misma fecha, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 6, numeral 1, y artículo 8, numerales 1 y 11, de la Ley de la Actividad Aseguradora, decide:

Establecer los criterios y lineamientos que deben seguir las empresas de seguro, las empresas de reaseguro y empresas de medicina prepagada para la gestión y control de los predios urbanos edificados e inmuebles, de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Se prohíbe la enajenación de los predios urbanos edificados e inmuebles sin la previa autorización de esta Superintendencia de la Actividad Aseguradora.
2. Los sujetos regulados no podrán realizar operaciones de enajenación entre empresas filiales, afiliadas y relacionadas.
3. Los predios urbanos edificados aptos para representar las reservas técnicas, deben estar situados en la República, libres de hipotecas, enfiteusis y anticresis, ni cedido en comodato, figurarán por el valor de adquisición, adjudicación o por el valor que se les haya atribuido en el justiprecio efectuado por peritos evaluadores autorizados por la Superintendencia de la Actividad Aseguradora. Los derechos de registros se imputarán al valor del predio urbano edificado.
4. Los documentos de propiedad de los predios urbanos edificados deben estar protocolizados en la oficina de registro público

inmobiliario correspondiente, a nombre de la empresa. En el supuesto que el documento de propiedad del bien no haya sido protocolizado ante la oficina de registro público correspondiente, la empresa debe contabilizarlo en la cuenta de **Activo - Bienes No Aptos para la Representación de las Reservas Técnicas - Inmuebles** afectando al auxiliar que corresponda.

5. El valor de los predios urbanos edificados e inmuebles deben ser ajustados al **menos dos veces al año**, de conformidad con el avalúo practicado por un perito autorizado por la Superintendencia de la Actividad Aseguradora, en caso que dicho avalúo sea expresado en divisas, **el valor del bien debe ser registrado tomando como referencia el tipo de cambio a la fecha en que se realizó dicho avalúo y ese valor no podrá ser modificado hasta tanto no se practique un nuevo avalúo.**
6. **El valor del inmueble cuyo avalúo se encuentre expresado en divisas, no debe ajustarse mensualmente por el tipo de cambio de referencia.**
7. Cuando este Órgano de Control lo estime conveniente podrá ordenar la elaboración de nuevos avalúos por cuenta de la empresa, dentro del ejercicio económico en curso.
8. Cuando el último justiprecio del bien inmueble edificado sea superior a su valor de adquisición, adjudicación o al justiprecio practicado anteriormente, la diferencia se cargará a la cuenta de activo correspondiente con abono a la cuenta **Pasivo - Superávit No Realizado - Reservas para Revalorización de Inmuebles.**
9. Las mejoras o remodelaciones efectuadas se imputarán al valor del costo de adquisición del bien inmueble edificado cuando se encuentren incluidas en la constancia de culminación de obras, otorgada por las autoridades municipales competentes en la materia, así como en el documento supletorio correspondiente. En caso contrario, estas mejoras o remodelaciones deberán registrarlas en la siguiente cuenta, hasta tanto se regularice la documentación antes mencionada:
 - a. Las empresas de seguros y empresas de reaseguro en Activo - Otros Activos – Otros.
 - b. Las empresas de medicina prepagada en Activo - Otros Activos – Propiedades y Mejoras Inmobiliarias.

10. Las edificaciones deben mantenerse aseguradas contra los riesgos de incendio y terremoto con empresas de seguros autorizadas para operar en la República Bolivariana de Venezuela, que no sean empresas filiales, afiliadas o relacionadas con la empresa.
11. En caso de efectuarse la venta de un bien inmueble edificado, las empresas deben mantener una copia del documento de enajenación certificado por la Oficina de Registro Público correspondiente.
12. Las empresas de seguros y las empresas de reaseguro deben registrar la utilidad por las operaciones de venta a crédito o a plazos sobre bienes inmuebles edificados en la cuenta **Pasivo - Créditos Diferidos - Otros Créditos Diferidos – Operaciones en Proceso**, reconociéndose el ingreso en la proporción que le corresponda abonando a la cuenta **Ingreso - Gestión General de la Empresa - Negociación de Valores y Otros Activos – Inmuebles**.
13. Las empresas de medicina prepagada deben registrar la utilidad por las operaciones de venta a crédito o a plazos sobre bienes inmuebles edificados en la cuenta **Pasivo - Créditos Diferidos - Utilidad en Venta a Plazo de Predios Urbanos Edificados e Inmuebles**, reconociéndose el ingreso en la proporción que le corresponda abonando a la cuenta **Ingreso - Gestión Financiera - Producto de Inversiones - Negociación de Valores y Otros Activos**, según corresponda.
14. Cuando se adquiera un bien inmueble edificado mediante una operación de permuta, la empresa registrará en esta cuenta, el valor de adquisición señalado en el documento protocolizado en la Oficina de Registro Público correspondiente.
15. La diferencia obtenida entre el valor de adquisición y el valor en libros del activo entregado o intercambiado no se reconocerá en los resultados del período o ejercicio económico en curso. Registrándose en la cuenta de activo correspondiente con abono a la cuenta **Pasivo - Superávit No Realizado - Reservas para Revalorización de Inmuebles**.

El incumplimiento de lo referido en esta Circular será sancionado de acuerdo a lo establecido en el artículo 126, numeral 1, de la Ley de la Actividad Aseguradora.

En consecuencia, los referidos lineamientos entrarán en vigencia a partir de la divulgación del contenido de esta Circular en el portal electrónico de esta Superintendencia de la Actividad Aseguradora, de conformidad con el mecanismo



de intercambio de información electrónica, establecido por esta instancia de control y supervisión, a fin de coadyuvar con la divulgación de su contenido a todos los interesados y público en general.

Atentamente,

OMAR OROZCO COLMENARES
Superintendente de la Actividad Aseguradora (E)

Resolución N° 003 del 18 de enero de 2021
G.O.R.B.V. N° 42.049 del 18 de enero de 2021

