

Libro IV, Título VIII, Capítulo IV Instrucciones para llenar los Formularios Electrónicos del Informe Diario

V. Instrucciones para llenar el Formulario

D-2.22 Movimientos diarios de la cartera del Fondo de Pensiones: Bienes raíces y Contratos de renta y leasing de bienes raíces

1. INSTRUCCIONES GENERALES.

a) El encabezado de cada hoja de este formulario, debe ser llenado siguiendo las mismas instrucciones señaladas en el número 1 de la letra B de este capítulo, con la excepción del campo Total control, el cual en este caso corresponde al total en pesos de las cantidades informadas en la columna "Valor Total" de cada hoja utilizada.

b) La compra y venta de bienes raíces así como la suscripción de los contratos de arrendamiento de bienes raíces informadas en este formulario deben corresponder a aquéllas que se perfeccionan en la misma fecha que el informe diario o que entran en vigencia en esa fecha.

c) Se deberá informar primero las compras de bienes raíces, luego la suscripción de contratos de leasing o renta, ejecución de garantía, pago de cuotas o arriendo, luego las ventas de bien raíz, el vencimiento del contrato de leasing o arrendamiento y finalmente se deben informar los ingresos y egresos.

d) Todas las transacciones u operaciones que deban ser informadas en este formulario deberán registrarse operación a operación, en el caso de los bienes raíces deberán ser informados rol a rol.

e) En caso que un bien raíz de propiedad del Fondo de Pensiones, se entregue en arrendamiento con opción de compra deberá informarse el egreso del bien raíz y la suscripción del contrato correspondiente.

f) La liquidación anticipada de un contrato de arrendamiento con opciones de compra, dará origen a una extinción anticipada del mismo (X). En dicho caso se deberá informar el ingreso (I) del bien raíz a la cartera del Fondo de Pensiones.

g) Al momento de informar en el campo "Tipo de instrumento" la sigla "CLEA" y en el "Tipo de Movimiento" la sigla "RT"; la Administradora sólo deberá informar los campos, "Tipo de Instrumento", "Serie", "Rut Tasador" y el campo "Fecha de tasación"; los restantes campos no deben informarse.

h) Si en el campo "Tipo de instrumento" se informa la sigla "CLEA" y en el campo "Tipo de Movimiento" se informa "CP", la Administradora sólo deberá informar el campo "Serie", los restantes campos no deben informarse.

i) Los informes independientes de tasación de los bienes raíces a que se refieren las letras n.6) y n.8) de la sección III.1 del Régimen de Inversión de los Fondos de Pensiones, deberán remitirse a esta Superintendencia mediante el sistema electrónico de correspondencia, en forma previa a la materialización de las inversiones correspondientes y posteriormente, cada dos años o en el plazo que esta Superintendencia establezca.

2. INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS.

Cada columna deberá ser completada de acuerdo a las siguientes indicaciones:

Columnas:

1. Tipo de instrumento

Se debe indicar la abreviatura correspondiente al tipo de instrumento que se informa. Para ello, deberá utilizarse el CÓDIGO DE INSTRUMENTOS que aparece señalado en el Capítulo VI de este Título.

2. Serie

a) Tanto para contratos de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales con opción de compra (leasing) como contratos de arrendamientos de bienes no habitacionales, se deberá informar la serie de identificación, que será de la forma RRRRRRRRRRXXAAMMDDaammdd NNNNNNNNNN, donde:

- RRRRRRRRRR: corresponde al RUT de la contraparte del contrato de arrendamiento, incluyendo su dígito verificador.

- X: Si se trata de un contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales con opción de compra (leasing) se debe informar la letra "L". Si se trata de un contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales se debe informar la letra "A".

- AAMMDD: caracteres para informar el año (AA), mes (MM) y día (DD) que da inicio al devengue de cuotas del contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales con opción de compra (leasing). Para el caso de contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales corresponderá a la fecha de inicio del arrendamiento.

- aammdd: caracteres para informar el año (aa), mes (mm) y día (dd) de vencimiento del contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales con opción de compra (leasing) o del contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales. En caso de un contrato de arriendo de plazo indefinido, se deberá informar en este campo "999999".

- NNNNNNNNNN: corresponde al ROL asignado al bien raíz por el Servicio de Impuestos Internos. Se debe omitir el guión.

b) Para reportar la transacción de un bien raíz, la serie de identificación será de la forma NNNNNNNNNNCCCCCCCCCCCC, donde:

- NNNNNNNNNN: corresponde al ROL asignado al bien raíz por el Servicio de Impuestos Internos. Se debe omitir el guión.

- CCCCCCCCCCCC: corresponde al nombre de la comuna a la cual pertenece el bien raíz. Se deben informar las primeras doce letras del nombre, omitiendo espacios en blanco. Ejemplo, en el caso de la comuna de Estación Central, se informaría ESTACIONCENT.

Nota de actualización: Este número fue modificado por la Norma de Carácter General N° 256, de fecha 27 de diciembre de 2019.

3. Contraparte

Para el caso que en el campo "Tipo de Instrumento" se informe "CLEA" o "CREN", en este campo se deberá informar el nombre completo y sin abreviaturas de la contraparte del contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales con opción de compra (leasing) o del contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales. Para el caso en que en el campo "Tipo de Instrumento" se informe "RAIZ", se deberá informar el nombre completo y sin abreviaturas de la contraparte de la transacción.

4. Unidades

Se deberá informar como número de unidades el entero 1.

5. Precio unitario

Se debe indicar el precio unitario del bien raíz, expresado en pesos y centavos, al cual fue adquirido. Para el caso de operaciones en U.F., dólares u otra unidad de reajuste, el precio unitario debe indicarse en pesos y centavos, resultante del producto entre el precio unitario expresado en términos de la unidad de reajuste y el valor de aquélla, en pesos, al día del informe. Para el caso de suscripción de contratos este campo no deberá informarse.

6. Valor total

Para el caso de bienes raíces se debe indicar el valor total expresado en pesos y en centavos, resultante de multiplicar los valores informados en los campos "Unidades" y "Precio unitario". En caso de suscripción de un contrato este campo no deberá informarse.

7. Tipo de movimiento

Se debe indicar:

C : En caso de compra de un bien raíz a favor del Fondo de Pensiones.

PA : En caso de pago de arriendo de un bien raíz, a favor del Fondo de Pensiones.

CU : En caso de pago de cuotas de un contrato de arrendamiento con opción de compra (leasing) a favor del Fondo de Pensiones.

S : En caso de suscripción de un contrato de arrendamiento con opción de compra (leasing) o contrato para renta.

V : En caso de venta de un bien raíz.

X : En caso de extinción o liquidación de un contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales con opción de compra (leasing).

T : En caso de finalización de un contrato de arrendamiento de bienes raíces no habitacionales.

RT : En caso de efectuar retasaciones a los bienes raíces nacionales no habitacionales sujetos a contratos de arrendamiento con opción de compra (leasing) y contratos de arrendamiento de bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

LA : En caso de liquidación anticipada de un contrato de arrendamiento (leasing).

GG : En caso de gastos generados por el bien raíz adquirido los cuales son de cargo del Fondo, tales como pago de contribuciones, pago de gastos generales, etc.

CP: En caso de que se informe un cambio en la provisión del contrato de bienes raíces nacionales no habitacionales sujetos a contratos de arrendamiento con opción de compra (leasing).

I : En caso de ingreso de un bien raíz o contrato de arrendamiento.

E : En caso de egreso de un bien raíz o contrato de arrendamiento.

Se informará en este ítem la letra "I" cuando se registren la información correcta en reemplazo de la incorrecta que fue informada erróneamente u omitida en algún informe diario de fecha anterior.

La información errónea señalada en un informe diario anterior, deberá repetirse en las columnas indicadas en el párrafo anterior exactamente como fue informada en su oportunidad, registrando para este caso la letra "E". Esta misma letra se deberá consignar en este ítem cuando la información de un instrumento correspondiente a una operación de venta haya sido omitida en algún informe diario de fecha anterior.

Se deberán informar primero los Egresos ("E") y posteriormente los Ingresos ("I"), no permitiéndose otro tipo de distribución.

8. Moneda de transacción

Este campo se debe informar con tres caracteres. En caso de corresponder a bienes raíces transados en una moneda extranjera se deberá registrar el código identificador asignado a la moneda en la que se efectuó la transacción. Si se informa en unidad indexada nacional (UF) sólo se deberá informar el primer y segundo carácter. En caso de corresponder a instrumentos transados en pesos esta columna no deberá informarse.

9. Tasa de Interés

Para el caso que en el campo "Tipo de Instrumento" se informe "CLEA" y en el campo "Movimiento" se informe "S", se deberá informar la tasa en porcentaje (%) establecida en el contrato de arrendamiento en leasing. Se informará con cuatro decimales.

10. Unidad de Reajuste

Se deberá indicar el código identificador de la unidad en que está expresado el contrato de arrendamiento (pesos, U.F., moneda extranjera u otra), esto es para el caso que en el campo "Tipo de Instrumento" se informe "CLEA" o "CREN".

Para el caso de compra o venta de un bien raíz se deberá señalar la unidad de reajuste que se utilizó en la transacción.

11. Notaría

e deberá informar el nombre completo y sin abreviaturas de la notaría donde otorgó la escritura pública o donde se protocolizó el instrumento privado en que consta la realización del contrato de arrendamiento o compraventa del bien raíz.

12. Repertorio y año

Se deberá informar el número de repertorio y el año (AAAA) en que se identifica la escritura pública o la protocolización del instrumento en que consta la celebración del contrato de arrendamiento o la operación de compraventa del bien raíz.

13. Conservador

En el caso de un bien raíz, se debe identificar el Conservador de Bienes Raíces que lleva el Registro de Propiedad en que consta la inscripción de dominio en favor del Fondo de Pensiones. En caso de los contratos de arrendamiento, éste campo no deberá informarse.

14. Foja/Número/Año

Se debe señalar la foja, el número y año en que consta la inscripción de dominio en favor del Fondo de Pensiones, separando cada uno de los conceptos por un guión. En caso de contratos de arrendamiento, éste campo no deberá informarse.

15. Administrador de cartera

Para cada transacción se debe indicar el código asignado por esta Superintendencia a la sociedad administradora de cartera de recursos previsionales que la Administradora haya contratado, el que consta de tres caracteres. Para el caso de transacciones de instrumentos administrados por la propia Administradora, se deberá indicar la sigla "CPA".

16. Rut Tasador

Se debe informar el Rut del tasador que efectuó la menor tasación o la menor retasación del valor del bien raíz, el formato utilizado deberá corresponder NNNNNNNNN, el cual deberá informarse sin puntos, ni guión.

17. Fecha de la tasación

Fecha en que se efectuó la menor tasación o retasación vigente del bien raíz. Se debe indicar en el formato AAAA-MM-DD.

18. Provisión

Se deberá informar el monto en pesos de la provisión por deterioro estimada del contrato de leasing en la cartera del Fondo de Pensiones. Este campo deberá informarse cada vez que el cálculo de la provisión tenga una variación, de acuerdo a los modelos implementados por la Administradora.

Para bienes raíces y contratos de arrendamiento este campo no deberá informarse.

19. Fecha informe original

En este ítem se deberá informar la fecha del informe diario en el cual se registró la información errónea o aquella que se omitió informar en caso que en la columna "Tipo de movimiento" se informe el código "I" o "E". Se debe indicar en el formato AAAA-MM-DD.

20. Rol

Se deberá indicar el Rol asignado por el Servicio de Impuestos Internos al bien raíz involucrado en la operación informada, utilizando el formato NNNNN-NNNNN.

Nota de actualización: Este párrafo fue modificado por la Norma de Carácter General N° 256, de fecha 27 de diciembre de 2019.

21. Comuna

Se deberá indicar el nombre completo y sin abreviaturas de la comuna a la cual pertenece el Rol informado en la columna anterior.

22. Rut vendedor/comprador

Sólo cuando se informe la adquisición o enajenación de un bien raíz por parte del Fondo de Pensiones, se deberá informar el Rut de la contraparte involucrada en la operación, el formato utilizado deberá corresponder NNNNNNNNN, el cual deberá informarse sin puntos, ni guión.

En el resto de los casos esta columna se deberá dejar sin información.

Nota de actualización: Esta Letra V fue incorporada por la Norma de Carácter General N° 208, de fecha 25 de octubre de 2017.