



Superintendencia de Seguros y Reaseguros
Montevideo, 16 de noviembre de 2006

COMUNICACION N° 06/29

Ref: Tasación Inmuebles – Aspectos operativos – Sustitución de la Comunicación N° 06/13 del 26 de abril de 2006

Se comunica a las entidades aseguradoras que a efectos de la valuación de los inmuebles y la registración de las diferencias surgidas cuando existe tasación de tales bienes, se procederá a aplicar los siguientes criterios:

- El valor de tasación expresado en dólares se convertirá a pesos uruguayos al tipo de cambio de la fecha de cierre del período (mes) en que se realizó la tasación.
- Cuando exista una nueva tasación del inmueble, se procederá a comparar únicamente y por una sola vez al cierre del período (mes) en que se produce la tasación, dicho valor (convertido a pesos de acuerdo a lo expresado anteriormente) con el valor contable a la misma fecha.

De acuerdo a lo establecido por la normativa, el valor contable de un inmueble a determinada fecha puede surgir de un valor de tasación anterior que se fue revaluando y amortizando o del valor histórico revaluado y amortizado.

Por lo tanto, se pueden distinguir los siguientes casos al efectuar la comparación entre el nuevo valor de tasación y el valor contable :

- Situación en que el Valor contable proviene de anterior tasación:
 - ✓ **Que el nuevo valor de tasación sea menor al valor contable** - En este caso deberá efectuarse el ajuste contable correspondiente para llevar el valor del inmueble a dicho valor de tasación. En lo sucesivo se seguirá contabilizando el inmueble a dicho valor de tasación revaluado por IPC y amortizado hasta tanto no exista una nueva tasación.
 - ✓ **Que el nuevo valor de tasación sea mayor al valor contable pero menor al costo histórico original revaluado y amortizado** - En este caso, la empresa podrá revertir parcialmente las pérdidas contabilizadas con anterioridad, llevando el inmueble al nuevo valor de tasación. En lo sucesivo se seguirá contabilizando el inmueble a dicho valor de tasación revaluado por IPC y amortizado, hasta que no exista una nueva tasación.
 - ✓ **Que el nuevo valor de tasación sea mayor al valor contable y asimismo mayor o igual al costo histórico original revaluado y amortizado** - En este caso, deberá efectuarse el ajuste contable correspondiente para llevar el valor del inmueble nuevamente al valor histórico original revaluado y amortizado.
- Situación en que el Valor contable proviene del costo histórico original revaluado y amortizado:
 - ✓ **Que el valor de tasación sea menor al valor contable** - En este caso deberá efectuarse el ajuste contable correspondiente para llevar el valor del inmueble a dicho valor de tasación. En lo sucesivo se seguirá contabilizando el inmueble a dicho valor de tasación revaluado por IPC y amortizado hasta tanto no exista una nueva tasación.
 - ✓ **Que el valor de tasación sea mayor o igual al valor contable** - En este caso, se seguirá contabilizando al costo histórico original revaluado y amortizado como hasta el presente.

- Para todos los casos se deberá tener en cuenta que:
 - la vida útil se mantendrá incambiada
 - el nuevo valor de la amortización acumulada será el valor que resulte de considerar el nuevo valor del inmueble (valor de tasación) y la vida útil ya transcurrida.
 - la pérdida o ganancia que se produzca se contabilizará como Resultado extraordinario
 - en cada cierre de ejercicio la entidad deberá incluir una Nota a los Estados Contables en la que se especifique la determinación del valor de los inmuebles y para los inmuebles cuya tasación posea una antigüedad mayor a un año deberá fundamentarse detalladamente el mantenimiento de la misma.
- En el Cuadro de bienes de uso correspondiente al cierre del trimestre donde se produce el cambio de valuación, en caso que aumente o disminuya el valor del inmueble, se consignará un alta o baja respectivamente en la columna “Revaluaciones” y un ajuste en la columna “Ajuste por revaluación” de Amortizaciones, a efectos que el valor al cierre disminuida la amortización resulte igual al valor de la tasación.

Cra. Ana Ma. Acosta y Lara
Superintendente de Seguros y Reaseguros