

RESOLUCION ADMINISTRATIVA APS/DJ/DS/N° 1198-2015
La Paz, 16 NOV 2015

SE MODIFICA LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA APS/DJ/DS/ N° 568-2013, SE DEJA SIN EFECTO RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA INTERNA APS N° 59-2013 DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y APRUEBA EL TEXTO ORDENADO DEL "REGLAMENTO PARA INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN DE BIENES RAÍCES DESTINADOS A VIVIENDA NO Suntuaria y CONSTITUCIÓN DE RESERVA TÉCNICA ESPECIAL POR RIESGO DE TASA TÉCNICA"
TRAMITE: 44471

VISTOS:

La Ley de Seguros N° 1883 de 25 de junio de 1998, el Decreto Supremo N° 25201 de 16 de octubre de 1998, la Ley N° 365 de Seguros y Fianzas para Entidades y Empresas Publicas y Fondo de Protección del Asegurado de 23 de abril del 2013, la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 568/2013 de 20 de junio de 2013, el Informe Técnico INF.JPO/223/2015, el Informe Legal DS/N° 49/2015 de 5 de noviembre de 2015, y todo lo demás que ver convino y se tuvo presente;

CONSIDERANDO:

Que el artículo 167 de la Ley de Pensiones N° 065, dispone que la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS, asumirá las atribuciones y competencias en derechos y obligaciones en materia de seguros de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

Que de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Pensiones N° 065 de 10 de diciembre de 2010, la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS, tiene entre sus atribuciones la de fiscalizar, supervisar, regular, controlar, inspeccionar a la Gestora Pública de la Seguridad Social de Largo Plazo, Entidades Públicas de Seguros, Entidades Aseguradoras u otras entidades bajo su jurisdicción.

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Seguros N° 1883 de 25 de junio de 1998, establece que las inversiones son aquellas provenientes de la totalidad de las reservas técnicas, del margen de solvencia y de las retenciones a los reaseguradores; y, que deberán ser invertidas buscando un equilibrio entre la rentabilidad, liquidez y seguridad.

Que los recursos para inversión deben ser invertidos mediante mecanismos bursátiles, en valores de oferta pública y otros bienes que permite la presente Ley.

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 365 de Seguros y Fianzas para Entidades y Empresas Publicas y Fondo de Protección del Asegurado de fecha 23 de abril del 2013, autoriza a las entidades aseguradoras de seguros de personas que administran los seguros previsionales, invertir en construcciones de vivienda no suntuaria hasta un máximo equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de sus reservas técnicas constituidas para estos riesgos.

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Procedimiento Administrativo N° 2341, en su artículo 28 establece los elementos esenciales que debe contener el acto administrativo, encontrándose entre ellos el objeto que debe ser cierto, lícito y materialmente posible.

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 568/2013 de 20 de junio de 2013, fue aprobado el "Reglamento para Inversiones en Construcción de Bienes Raíces Destinados a Vivienda no Suntuaria y Constitución de Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica" que constituye un acto administrativo por el cual la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS, viabiliza las inversiones de las Entidades Aseguradoras que administran seguros previsionales en construcción de bienes raíces no suntuarios.

Que este acto administrativo debe ser cierto, lícito y materialmente posible, es decir, debe poder aplicarse y cumplirse en su integridad.

Que en este marco, con el fin de realizar una adecuada aplicación de lo señalado por la Ley de Seguros y Fianzas para Entidades y Empresas Publicas y Fondo de Protección del Asegurado N° 365 que autoriza a las entidades aseguradoras de seguros de personas que administran los seguros previsionales, invertir en construcciones de vivienda no suntuaria hasta un máximo equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de sus reservas técnicas constituidas para estos riesgos, es necesario emitir la normativa adecuada.

Que la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros APS tiene como atribuciones fiscalizar y controlar las inversiones realizadas por entidades aseguradoras de seguros de personas que administran los seguros previsionales hasta el 25%, por lo que es necesario modificar el "Reglamento para inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la reserva técnica especial por riesgo de tasa técnica".

Que por esta razón, precautelando la aplicación de la mencionada norma, se considera pertinente modificar la misma, para que surta los efectos jurídicos esperados.

CONSIDERANDO:

Que el numeral I del artículo 169 de la Ley de Pensiones establece que, el Organismo de Fiscalización estará representado por una Directora o Director Ejecutivo, quien se constituirá en la Máxima Autoridad Ejecutiva de la entidad y ejercerá la representación institucional.

Que en virtud a la normativa enunciada, mediante Resolución Suprema N° 15661 de 28 de julio de 2015, ha sido designada la Dra. Patricia Viviana Mirabal Fanola, como Directora Ejecutiva de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS.

POR TANTO:

La Directora Ejecutiva de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS en uso de las atribuciones conferidas por ley,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Modificar los Artículos 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 11°, 12°, 13°, 15°, 16° y 17° del “Reglamento para inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la reserva técnica especial por riesgo de tasa técnica” aprobado mediante Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 568-2013 de fecha 20 de junio del 2013.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Eliminar el artículo 22° del “Reglamento para inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la reserva técnica especial por riesgo de tasa técnica” aprobado mediante Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 568-2013 de fecha 20 de junio del 2013 y referido al Comité de Proyectos de la APS. En consecuencia, se deja sin efecto Resolución Administrativa Interna APS N° 59-2013 de fecha 19 de septiembre de 2013.

ARTÍCULO TERCERO.- Aprobar el texto ordenado del nuevo “Reglamento para inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la reserva técnica especial por riesgo de tasa técnica” en sus 21 artículos, cuyo texto anexo a la presente resolución, es indisoluble de la misma.

ARTÍCULO CUARTO.- La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de su notificación expresa.

ARTÍCULO QUINTO.- El incumplimiento a la presente Resolución Administrativa será sancionado de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Sanciones para el Sector Seguros.

ARTÍCULO SEXTO.- La Dirección de Seguros y la Jefatura de Planificación y Operaciones quedan encargadas del cumplimiento de la presente Resolución Administrativa.

Regístrese, notifíquese y archívese.


Dra. Patricia V. Mirabal Fanola
DIRECTORA EJECUTIVA
Autoridad de Fiscalización y Control
de Pensiones y Seguros - APS

AUTORIDAD DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL
DE PENSIONES Y SEGUROS - APS

En la Ciudad de LA PAZ a Horas 18:25 del día 13
de NOV de 2015 notifiqué con RESOLUCIÓN
ADMINISTRATIVA Nº 1198-2015 de
fecha 16 NOV 2015 emitida por la Autoridad de Fiscalización y Control de
Pensiones y Seguros a LA VITALICIA SEGUROS Y
REASEGUROS DE VIDA S.A. a través de su
REPRESENTANTE LEGAL

2943 15 NOV 17 18:25

LA VITALICIA SEGUROS
REPRESENTANTE LEGAL

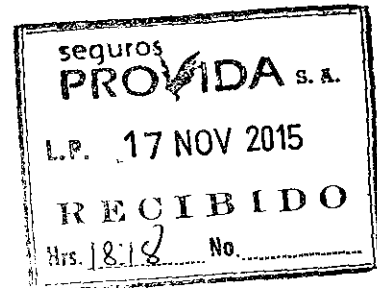
10302-BOLIVIA

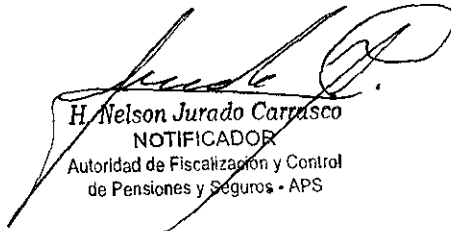
PVMF/RPL/NMV/JMC/MMV/JVA/THL



AUTORIDAD DE FISCALIZACION Y CONTROL
DE PENSIONES Y SEGUROS - APS

En la Ciudad de LA PAZ a Horas 18:18 del día 17
de NOV de 2015 notifiqué con RESOLUCION
ADMINISTRATIVA N° 1198-2015 de
fecha 16 NOV 2015 emitida por la Autoridad de Fiscalización y Control de
Pensiones y Seguros a SEGUROS PROVIDA S.A.
a través de su
REPRESENTANTE LEGAL




H. Nelson Jurado Carrasco
NOTIFICADOR
Autoridad de Fiscalización y Control
de Pensiones y Seguros - APS

TEXTO ORDENADO
REGLAMENTO PARA INVERSIÓN EN CONSTRUCCION
DE BIENES RAICES DESTINADOS A VIVIENDA NO Suntuaria Y
CONSTITUCION DE LA RESERVA TÉCNICA ESPECIAL POR RIESGO DE
TASA TÉCNICA

ARTÍCULO 1°.- OBJETO

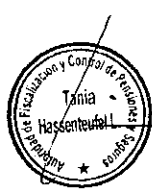
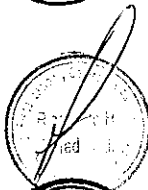
El presente reglamento tiene por objeto reglamentar la Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica y las inversiones en proyectos de construcción de vivienda no suntuaria, dispuesta y autorizadas mediante artículos 30 y 35, respectivamente, de la Ley de Seguros N° 1883, modificada mediante la Disposición Adicional Primera, Parágrafos V y VII de la Ley N°365 de 23 de abril de 2013.

ARTÍCULO 2°.- AMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones establecidas en el presente reglamento se aplican a las Entidades Aseguradoras que administran Seguros Previsionales, en adelante denominadas solamente Entidades Aseguradoras, que realicen inversiones en construcción de vivienda no suntuaria correspondientes a las reservas técnicas de los seguros antes citados, en el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia.

ARTÍCULO 3°.- REQUISITOS

- I. Las inversiones para la compra de terrenos y construcción, deberán tener como objeto la venta de soluciones habitacionales destinadas a vivienda no suntuaria.
- II. Los terrenos y en su caso los terrenos con edificaciones para demoler, el material e insumos de construcción, las obras en construcción y las viviendas terminadas no deberán estar gravados ni sujetos a restricción de ninguna índole.
- III. Los terrenos o terrenos con edificaciones para demoler y las viviendas terminadas, no pueden ser destinados a uso propio ni renta.
- IV. El terreno o terreno con edificaciones para demoler, las obras en construcción y las viviendas terminadas, deberán estar registradas a nombre de la Entidad Aseguradora.
- V. El material de construcción deberá ser de propiedad de la Entidad Aseguradora.
- VI. Los terrenos, construcciones y viviendas terminadas, deberán estar ubicadas en áreas urbanas o periurbanas



ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA

de cualquier jurisdicción territorial del Estado Plurinacional de Bolivia.

ARTICULO 4°.- LÍMITE MÁXIMO DE INVERSION EN VIVIENDA NO Suntuaria

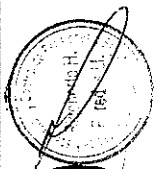
- I. El límite máximo para invertir en vivienda no suntuaria, conforme lo establece la Ley N° 365 de 23 de abril de 2013, será de veinticinco por ciento (25%) del valor de las reservas técnicas constituidas para los seguros previsionales de cada Entidad Aseguradora.
- II. El valor del mencionado límite será calculado semestralmente por la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros, en adelante APS y notificado a las Entidades Aseguradoras para el control correspondiente.

ARTICULO 5°.- RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD ASEGURADORA

La APS no se constituye en garante ni responsable respecto al éxito o rentabilidad de las inversiones de construcción de vivienda no suntuaria consideradas como inversiones admisibles, siendo ésta de entera responsabilidad de la entidad aseguradora.

ARTICULO 6°.- SUBLÍMITE ADMITIDO PARA LAS INVERSIONES EN TERRENOS

- I. Se establece que las Entidades Aseguradoras que administran los Seguros Previsionales, pueden invertir en terrenos o terrenos con edificaciones para demoler, destinados a la construcción de viviendas no suntuarias, hasta un veinticinco por ciento (25%) del límite máximo de inversión establecido en el artículo 4 del presente reglamento.
- II. Los terrenos, o terrenos con edificaciones para demoler, que adquieran las Entidades Aseguradoras para la construcción de viviendas, deben estar situados en áreas urbanas o periurbanas.
- III. El sub límite de inversiones destinadas a terrenos, o terrenos con edificaciones para demoler, será evaluado trimestralmente y en caso de incurrirse en un exceso del sub límite por causas no atribuibles a la Entidad Aseguradora, debido a las disminuciones de las Reservas de los Seguros Previsionales, la APS podrá disponer un periodo de regularización, que no excederá los ciento veinte (120) días administrativos. En caso de no regularizarse el excedente en el plazo antes citado, el mismo deberá ser reemplazado por activos admisibles



conforme la normativa vigente, es decir con títulos valores o inmuebles destinados a uso propio o renta.

- IV. La Entidad Aseguradora no podrá realizar la compra de un terreno o terreno con edificaciones para demoler, que exceda el cincuenta por ciento (50%) del sub límite aprobado para la adquisición de terrenos.
- V. La entidad aseguradora podrá realizar adquisiciones de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler destinados a la construcción de vivienda no suntuaria, los cuales deberán ser registrados en Formulario SEG / 4.92 "Bienes Raíces Reportados en Exceso" desde el momento de su perfeccionamiento y deberán ser comunicados a la APS como hecho relevante hasta el segundo día hábil, remitiendo copia notariada del Acta de Directorio en la cual se aprobó la compra.

El terreno o terrenos con edificaciones para demoler serán considerados inversiones admisibles desde el momento en que la APS instruya el traspaso del o los terrenos del Formulario SEG / 4.92 "Bienes Raíces Reportados en Exceso" al Formulario 4.93 A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda". Una vez que la entidad aseguradora haya cumplido con todos los requisitos previos para la adquisición, valuación y registro del Derecho Propietario."

ARTÍCULO 7º.- VALUACION DE LAS INVERSIONES EN TERRENOS, TERRENOS CON EDIFICACIONES PARA DEMOLER Y CONSTRUCCIONES DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

- I. La valuación de las inversiones en terrenos o terrenos con edificaciones a demoler, destinados a la construcción de vivienda, se realizará con posterioridad a la fecha de compra. Esta valuación será realizada por dos peritos valuadores contratados por la entidad aseguradora, considerando el procedimiento señalado a continuación:
- a. La Entidad Aseguradora remitirá a la APS al menos tres (3) cotizaciones de peritos valuadores autorizados, solicitando la designación de dos de ellos para que realicen el peritaje del terreno o terreno con edificaciones para demoler.
- b. La APS en un plazo máximo de cinco (5) días administrativos realizará y dará a conocer oficialmente la designación de los peritos a la Entidad Aseguradora solicitante.
- c. Una vez designados los peritos, la Entidad Aseguradora, deberá entregar los informes finales de avalúo a la APS, conteniendo mínimamente lo siguiente:
- Fecha de avalúo.
 - Datos generales del propietario del inmueble



valuado, detallando número de registro e inscripción en Derechos Reales; número de testimonio de la escritura pública de la última transferencia.

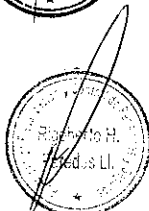
- Detalle de las sub inscripciones que posee el bien inmueble.
- Detalle de los gravámenes que pudiera tener el bien inmueble.
- Ubicación documentada del bien inmueble.
- Descripción detallada del bien inmueble, incluyendo especificaciones técnicas, fotografías y detalle de cualquier discrepancia con la información inicialmente proporcionada por la Entidad Aseguradora y el grado de mantenimiento o estado de conservación del mismo.
- El valor comercial del bien inmueble.
- Cualquier especificación adicional que requiera la APS.

Asimismo, deberá adjuntar al correspondiente avalúo fotocopia simple de los Testimonios de Propiedad y del Folio Real del inmueble con fecha actualizada.

II. Independientemente a lo que informen, concluyan y recomienden los peritos valuadores, la Entidad Aseguradora debe revisar la calidad y cualidad legal para asegurar el derecho propietario del terreno a ser comprado, así también debe prever que el mismo no se encuentre en áreas verdes municipales, en zonas de riesgo, en aires de río o que contravengan disposiciones del Gobierno Autónomo Municipal que tiene jurisdicción sobre ese territorio.

III. Recibidos los informes de avalúo, la documentación legal que acredite el derecho propietario (Original o copia legalizada del Testimonio de compra y Venta y Original o copia legalizada del Folio Real) y la documentación contable que respalde la compra, la APS en plazo máximo de 7 días administrativos:

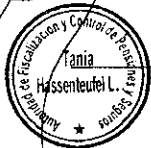
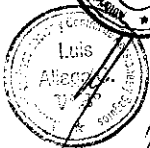
- a) Instruirá a la entidad aseguradora el traspaso del o los terrenos del Formulario SEG / 4.92 "Bienes Raíces Reportados en Exceso" al Formulario 4.93 A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda" considerando el menor valor entre el testimonio de compra venta y el valor máximo de compra resultante del promedio de los peritajes.
- b) Solicitará un tercer avalúo según el procedimiento establecido en el presente reglamento.



- c) Solicitará aclaración o documentación adicional, como resultado de la evaluación de la documentación remitida.
- IV. El valor máximo de compra será equivalente al promedio de los valores comerciales determinados en los peritajes. De forma excepcional y al tratarse de terrenos para la construcción y venta de viviendas en un plazo perentorio, a solicitud expresa y fundamentada de la Entidad Aseguradora, esta valor podrá incrementarse hasta un máximo del quince por ciento (15%).
- V. El valor determinado en el parágrafo III deberá registrarse en el Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda", de acuerdo al formato establecido en el Anexo I del presente reglamento. Este formulario deberá ser remitido a la APS con la información técnico financiera mensual hasta el quinto día hábil del mes siguiente.
- VI. Cuando parte de un terreno registrado en el Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda" se destine a un proyecto específico, el valor del mismo deber ser deducido del valor reportado en dicho formulario en función de su extensión, para pasar a ser registrado en Formulario 4.93A-1 "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda Específico de cada Proyecto", de acuerdo al formato establecido en el Anexo II del presente reglamento. El valor de registro del terreno transferido debe corresponder a la prorrata por metro cuadrado del terreno reportado en el Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda". Dicho registro deberá realizarse una vez concluido el trámite de división y partición del terreno ante el Gobierno Municipal correspondiente.
- VII. En el caso de compra de terrenos con edificaciones, en consideración a que éstas deben ser demolidas a efectos de construir viviendas, se deberá registrar en el Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda", la suma del valor del terreno y las edificaciones a demoler, debe registrarse como terreno.

ARTÍCULO 8.- TERCER PERITAJE

- I. La APS autorizará a la Entidad Aseguradora la contratación del tercer perito valuador, que fuera elevado en terna en los siguientes casos:
- a) Cuando exista diferencia igual o superior al diez por ciento (10%) entre los valores comerciales establecidos por los dos peritos valuadores.
 - b) Cuando la Entidad Aseguradora no esté de acuerdo con el o los peritajes realizados.
 - c) Cuando la APS considere necesaria la realización de un nuevo peritaje.
- La Entidad Aseguradora tendrá un plazo máximo de tres (3) días administrativos contados a partir de la presentación de los peritajes a la APS, para manifestar su desacuerdo con el resultado de los mismos.



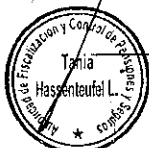
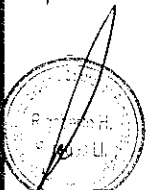
- III. La APS una vez emitido o recibido el desacuerdo, instruirá a la Entidad Aseguradora, la contratación del tercer perito en un plazo no mayor a tres (3) días administrativos.
- IV. El tercer perito contratado deberá presentar su informe a la APS, en un plazo no mayor a cinco (5) días administrativos.
- V. Si los dos peritaje iniciales tienen una diferencia mayor o igual al diez por ciento (10%), entonces el valor a ser registrado en el Formulario 4.93 A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda" será equivalente al promedio de los tres peritajes."

ARTÍCULO 9.- COMPRA VENTA VINCULADA

- I. Queda expresamente prohibida la compra-venta de terrenos entre Entidades Aseguradoras vinculadas entre sí, entendiéndose la vinculación como la posesión de una participación accionaria en otra Entidad Aseguradora cualquiera sea su modalidad, igualo mayor al diez por ciento (10%), de manera directa o indirecta por medio de terceras personas naturales o jurídicas.
- II. De igual forma, se prohíbe expresamente la compra-venta de terrenos con personas naturales que desempeñen funciones ejecutivas, directivas, presten asesoramiento o persona natural o jurídica que sea socio de la misma y cuyo destino final sea la venta a una Entidad Aseguradora.

ARTICULO 10°.- TERRENOS REGISTRADOS DE ACUERDO A RESOLUCION ADMINISTRATIVA APS/DJ/DS/N°228-2013

- I. El o los terrenos que hubieran sido registrados por la Entidad Aseguradora cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos por la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 228- 2013, podrán ser destinados a la construcción de viviendas de acuerdo a lo que establece el presente reglamento, siempre que la APS haya autorizado que el terreno o terrenos sean registrados como bien raíz admisible en el Formulario 4.91 "Bienes Raíces Admisibles", de acuerdo al formato establecido en la normativa vigente.
- II. Cuando la Entidad Aseguradora decida utilizar un terreno registrado de acuerdo a la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 228-2013, para la construcción de viviendas, deberá solicitar mediante nota a la APS el traspaso de registro del Formulario 4.91 "Bienes Raíces Admisibles" al Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda".
- III. La APS en un plazo no mayor a cinco (5) días administrativos, mediante nota responderá la solicitud de

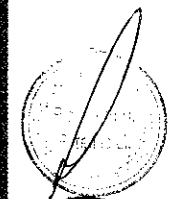


traspaso de la Entidad Aseguradora de registro del terreno del Formulario 4.91 "Bienes Raíces Admisibles" al Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda".

- IV. Cuando la APS autorice el traspaso de registro del terreno, el valor del terreno o terrenos a ser consignado por la Entidad Aseguradora en el Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda", corresponderá al valor registrado en el Formulario 4.91 "Bienes Raíces Admisibles" a la fecha de su solicitud.
- V. Una vez que el terreno o terrenos se registren en el Formulario 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda", estos terrenos deberán ser destinados a la construcción de viviendas, debiendo cumplir con los límites y procedimientos establecidos en el presente reglamento.

ARTÍCULO 11.- SUB LÍMITE PARA PREINVERSIÓN EN LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS

- I. A efectos de financiar la elaboración de la ingeniería de los proyectos de inversión en construcción de vivienda no suntuaria, las Entidades Aseguradoras podrán disponer de activos admisibles hasta un máximo de uno punto nueve por ciento (1,9%) del límite máximo de inversión en vivienda no suntuaria por Entidad Aseguradora, establecido en el artículo 4 del presente reglamento. La Entidad Aseguradora tendrá un plazo máximo de ciento veinte (120) días administrativos entre la disposición de activos admisibles para este concepto y la presentación del presupuesto general de la construcción a la APS.
- II. Asimismo, el costo de ingeniería de cada proyecto deberá ser registrado como ítem en Formulario 4.93C "Obras en construcción" y no podrá superar el (2,5%) del presupuesto general de la construcción, sin incluir el costo de terreno.
- III. Este costo transitoriamente será considerado inversión admisible y deberá ser primariamente restituido en títulos valores producto de la venta del bien inmueble. En el caso en que la venta de la vivienda supere el plazo establecido en el presente reglamento, este costo también deberá ser restituido por la Entidad Aseguradora, caso contrario será descontado de las inversiones admisibles que respaldan su margen de solvencia.
- IV. La entidad aseguradora debe elaborar la ingeniería del proyecto, garantizando calidad y seguridad de las construcciones, cumpliendo todo lo que estipulan las normas del Gobierno Municipal que tiene jurisdicción sobre el predio donde se emplazará el proyecto inmobiliario.



ARTÍCULO 12.- DOCUMENTACION A SER REMITIDA A LA APS REFERENTE AL PRESUPUESTO GENERAL DE LA CONSTRUCCION

La Entidad Aseguradora deberá presentar el presupuesto general de la construcción a la APS en conformidad al Anexo IX, adjuntando el ingreso de inicio de trámite para obtener la autorización del Gobierno Autónomo Municipal que corresponda y el cronograma de ejecución del proyecto.

ARTÍCULO 13.- USO DE ACTIVOS ADMISIBLES EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

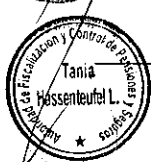
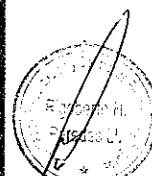
Durante el tiempo que transcurra entre la autorización del Gobierno Autónomo Municipal, la Entidad Aseguradora únicamente podrá realizar los gastos "presupuestados" para las obras de acondicionamiento del terreno y hasta el treinta por ciento (30%) del monto "presupuestado" para la compra de los materiales del proyecto.

ARTÍCULO 14°.- SUB-LÍMITE PARA INVERSION POR PROYECTO

- I. El sub-límite máximo de inversión permitido por la APS para un (1) proyecto será del doce por ciento (12%) del límite máximo de inversión en vivienda no suntuaria, por Entidad Aseguradora, establecido en el artículo 4 del presente reglamento.
- II. El sub-límite máximo establecido en el numeral precedente incluye el valor del terreno ó la prorrata del valor del terreno, cuando ésta última corresponda a la fracción de un terreno comprado para ejecutar varios proyectos.

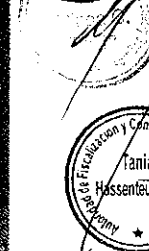
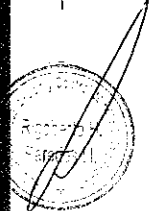
ARTÍCULO 15.- VALUACIÓN DE ALMACENES

- I. Toda adquisición de materiales e insumos para la construcción deberá hacerse conforme los precios de referencia planteados en el Presupuesto General y registrado a precio de compra en el Formulario 4. 93B "Almacenes de material e insumos", de acuerdo al formato establecido en el Anexo III del presente reglamento.
- II. En el Formulario 4.93B "Almacenes de material e insumos", se debe reportar mensualmente, la información consolidada de todos los almacenes que mantenga la Entidad Aseguradora, con el valor contable registrado al cierre de cada mes.
- III. Los materiales e insumos registrados en el Formulario 4.93B "Almacenes de material e insumos", serán asignados a cada Proyecto; de acuerdo al avance de obra, debiendo traspasarse el registro del Formulario 4.93B "Almacenes de material e insumos", al Formulario 4.93C



"Obras en construcción", de acuerdo al formato establecido en el Anexo IV del presente reglamento.

- IV. En caso de compra de materiales e insumos que requieran de un anticipo para su entrega, debe contarse con un contrato de respaldo, debiendo el anticipo ser considerado como parte del Presupuesto aprobado y consiguientemente respaldar los Recursos de Inversión, debiendo ser reportado en el Formulario 4.93D "Anticipos a proveedores de materiales e insumos", de acuerdo al formato establecido en el Anexo V del presente reglamento.
- V. Queda terminantemente prohibida la venta, transferencia, préstamo o cesión de los materiales o insumos que adquiriera la Entidad Aseguradora para los proyectos de construcción a terceras personas, sean estas naturales o jurídicas. Asimismo, la Entidad Aseguradora no podrá pignorar, gravar, otorgar en garantía o mantener restricciones de cualquier naturaleza sobre materiales o insumos adquiridos bajo responsabilidad de la Gerencia de la Entidad Aseguradora.
- VI. La APS podrá en cualquier momento efectuar fiscalizaciones para verificar que los valores reportados estén representados físicamente en los inventarios de cada almacén.
- VII. La Entidad Aseguradora debe reportar un Formulario 4.93B "Almacenes de material e insumos", para cada almacén que tenga, y un Formulario 4.93B-C "Almacenes de material e insumos-Consolidado", consolidando todos los Almacenes, de acuerdo al formato establecido en el Anexo VI del presente reglamento.
- VIII. La contabilización de los almacenes de materiales e insumos debe realizarse sobre la base de la información establecida en el Formulario 4.93B-C "Almacenes de material e insumos-Consolidado" y registrarse en los estados financieros de la entidad aseguradora, considerando el plan único de cuentas. De la misma manera, los anticipos establecidos en el Formulario 4.93D "Anticipos a proveedores de materiales e insumos" deben contabilizarse utilizando el plan único de cuentas antes citado.
- IX. Los valores reportados en los Formularios 4.93B-C "Almacenes de material e insumos-Consolidado" y Formularios 4.93D "Anticipos a proveedores de materiales e insumos", serán considerados inversiones admisibles durante el plazo de tres (3) años calendario establecidos para la construcción y venta de viviendas.



- X. La Entidad Aseguradora deberá contar en todo momento con medidas de seguridad adecuadas para el resguardo de los materiales e insumos.

ARTÍCULO 16.- VALUACION DE OBRAS EN CONSTRUCCION

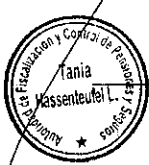
- I. Una vez obtenida la autorización del Gobierno Municipal que corresponda, la Entidad Aseguradora procederá a ejecutar el "Presupuesto General del Proyecto", de acuerdo al cronograma presentado a la APS.
- II. Los costos incurridos durante la etapa de construcción en materiales "utilizados", costos de transporte, seguros, alquiler de equipos de construcción, mano de obra, subcontratación de servicios relacionados a la construcción, subcontratación de mano de obra a empresas o personas naturales, costos de supervisión y diseño, costo de maquinaria y equipos que formen parte de la construcción, costos en que se incurra para acondicionamiento del terreno, anticipos por cualquier tipo de servicios relacionados a la construcción, impuestos de ley y cualquier otro costo que tenga relación directa o indirecta con el proyecto inmobiliario y que forme parte del presupuesto general de la construcción presentado a la APS deberá ser registrado en Formulario 4,93C "Obras en construcción" debidamente documentados, de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento, esquemas contables que para el efecto la APS emita, así como las normas contables generalmente aceptadas.
- III. La mano de obra para la etapa de construcción de viviendas podrá ser sub - contratada, debiendo contar para el efecto:
- a) Contratos debidamente suscritos y protocolizados con los contratistas, que incluyan el plazo, las salvaguardas necesarias para cumplir los plazos establecidos en el cronograma de obra presentado a la APS, así como las garantías y penalidades necesarias en caso de incumplimiento.
 - b) La evidencia necesaria y suficiente del procedimiento seguido por la Entidad Aseguradora para la adjudicación al Contratista que asegure el cumplimiento del plazo del cronograma de obra y presente el mejor precio, considerando las especificaciones técnicas del proyecto.
- IV. La Entidad Aseguradora deberá reportar mensualmente en Formulario 4.93C "Obras en Construcción", para cada uno de los proyectos".
- V. Los valores reportados en el Formulario 4.93C "Obras en construcción" serán considerados como Inversiones Admisibles hasta el plazo previsto en el artículo 17 del presente reglamento.



- VI. La contabilización de las obras en construcción debe realizarse sobre la base de la información establecida en los Formularios 4.93C "Obras en construcción" y registrarse en los estados financieros de la entidad aseguradora, considerando el plan único de cuentas.
- VII. Anualmente para la elaboración de los estados financieros auditados de fin de gestión, la Entidad Aseguradora deberá remitir al menos 3 cotizaciones de peritos valuadores registrados en la APS para que mediante sorteo de designen dos de ellos a ser contratados por la Entidad Aseguradora y dictaminen que el valor de reposición de cada proyecto de construcción (terminado o en proceso de construcción), es igual a la suma del valor declarado en los Formularios 4.93B "Almacenes de material e insumos" y 4.93C "Obras en construcción" menos los anticipos consignados en este ultimo formulario. Queda establecido que el valor a ser consignado en los estados financieros de la Entidad Aseguradora será igual al reglamentado en el numeral sexto precedente.
- VIII. Si los valores determinados por los peritos valuadores son menores a la sumatoria de los valores declarados en los Formularios 4.93B "Almacenes de material e insumos" y 4.93C "Obras en construcción" menos los anticipos consignados en este ultimo formulario, dicha situación deberá ser aclarada por la Entidad Aseguradora, la cual será evaluada por la APS instruyendo el ajuste contable correspondiente y la reposición de los activos admisibles utilizados en exceso en un plazo que no exceda los cinco (5) días administrativos de ser aplicable.

ARTÍCULO 17º.- REPOSICIÓN DE LOS TÍTULOS VALORES ADMISIBLES AUTORIZADOS PARA INVERTIR EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

- I. Desde la fecha de autorización de construcción del proyecto otorgada por el Gobierno Municipal correspondiente, la Entidad Aseguradora tiene un plazo máximo de tres (3) años calendario, para construir y comercializar las viviendas y reconstituir los Título Valores Admisibles equivalentes al monto autorizado en cada proyecto de construcción.
- II. La utilidad obtenida en cada proyecto deberá ser utilizada prioritariamente para:
- a) La constitución de la Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica, dispuesta en el artículo 30 de la Ley de Seguros N°1883, modificada por la Ley N°365 de 23 de abril de 2013, normado en el presente reglamento; y
 - b) Acreditar los rendimientos necesarios y suficientes dispuestos en el "Reglamento de Tasa de Interés Técnico para la Constitución de Reserva Matemáticas de Seguros Previsionales".



Estas utilidades estarán sujetas al tratamiento dispuesto en el artículo 7° del "Reglamento de Tasa de Interés Técnico para la Constitución de Reserva Matemáticas de Seguros Previsionales".

- III. Transcurridos los tres (3) años calendario, las viviendas no vendidas, valoradas al costo según presupuesto presentado a la APS, serán transferidas al Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso", y el valor resultante de la diferencia entre el presupuesto total para el proyecto (incluyendo el valor del terreno o fracción correspondiente del terreno) menos las restituciones de Títulos Valores Admisibles que haya realizado para el mismo proyecto, deberá ser acreditado en activos admisibles por la Entidad Aseguradora en un plazo máximo de noventa (90) días administrativos, conforme normativa vigente.

ARTÍCULO 18°.- CONSOLIDACIÓN DE FORMULARIOS

- I. La Entidad Aseguradora deberá reportar la consolidación de los Formularios 4.93A, 4.93A-1, 4.93B, 4.93C y 4.93D en el Formulario 4.94 "Inversión en Construcción de Bienes Raíces Destinados a Vivienda", de acuerdo a formato establecido en el Anexo VIII.
- II. Los formularios mencionados en el numeral precedente, tienen carácter de declaración jurada de la Entidad Aseguradora, y deberán ser firmados al menos por:
- a) Representantes debidamente acreditados, en el caso de los balances mensuales, y
 - b) El principal ejecutivo de la Entidad Aseguradora, en el caso de los estados financieros de fin de año o cierre de gestión.
- III. Todos los formularios deberán ser remitidos a la APS, conjuntamente con la información técnico-financiera reportada en los plazos y de conformidad a la normativa vigente.

ARTÍCULO 19°.- GASTOS GENERALES Y SEGUROS PARA LA CONSTRUCCION E INSUMOS

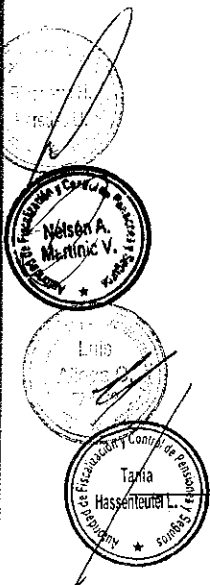
- I. Las Entidades Aseguradoras deberán contratar al menos los seguros establecidos por normativa vigente y podrán contratar todos aquellos que consideren necesarios, sin exceder el seis por ciento (6%) del porcentaje destinado a los gastos generales del proyecto.
- II. Los gastos generales no podrán exceder el diez por ciento (10) del monto total del proyecto.

ARTÍCULO 20°.- VENTA DE VIVIENDAS

- I. No está permitida la venta de viviendas a personas jurídicas.
- II. De todos los proyectos de construcción que han llevado adelante las Entidades Aseguradoras, no está permitida la venta de más de dos (2) viviendas a una sola persona natural.
- III. Las Entidades Aseguradoras deberán mantener un registro de los compradores de viviendas no suntuarias por proyecto, debidamente documentado con los contratos de compra venta.

ARTÍCULO 21.- RESERVA TECNICA ESPECIAL POR RIESGO DE TASA TECNICA

- I. La Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica será equivalente al ocho por ciento (8) del capital invertido en construcción de vivienda de cada uno de los proyectos, es decir sobre el costo de construcción de cada uno de los proyectos.
- II. Para este objeto, al finalizar los tres (3) años calendario dispuestos en el numeral I del artículo 17 del presente reglamento, la Entidad Aseguradora deberá constituir esta reserva en la cuenta de pasivo correspondiente, conforme al Plan Único de Cuentas, el valor equivalente al ocho por ciento (8%) del monto autorizado mediante Resolución Administrativa para cada proyecto.
- III. La Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica es acumulativa, permanente hasta la extinción de la Cartera Previsional y deberá estar respaldada por Títulos Valores Admisibles, conforme la normativa vigente.
- IV. Excepcionalmente esta Reserva podrá ser liberada, cuando el riesgo por el cual se constituye presente desviaciones materiales, hasta el límite de un veinteavo (1/20) por gestión anual acumulativo.




Dra. Patricia V. Mirabal Fanola
DIRECTORA EJECUTIVA
Autoridad de Fiscalización y Control
de Pensiones y Seguros - APS