

RESOLUCION ADMINISTRATIVA APS/DJ/DS/UI/N° 977 - 2016
La Paz, 21 JUL 2016

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 Resolución Ministerial Jerárquica MEFP/VPSF/URJ-SIREFI N° 037/2016 de 30/06/16 emitida por el Ministerio de Economía y Fianzas Públicas, la cual dispone en su artículo único, la anulación del procedimiento administrativo hasta la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/1198-2015 de 16/11/16; 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 APS/UI/187/2016, el Informe Legal INF.DJ/690/2016 de fecha 21 de julio de 2016, 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

Patricia V. Mirabal F.
AUTORIDAD DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE PENSIONES Y SEGUROS

Rigoberto H. Paredes U.
AUTORIDAD DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE PENSIONES Y SEGUROS

Luis Aliaga S.
AUTORIDAD DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE PENSIONES Y SEGUROS

Fredy A. Camarinos P.
AUTORIDAD DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE PENSIONES Y SEGUROS

Javier V. Vazquez A.
AUTORIDAD DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE PENSIONES Y SEGUROS

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.

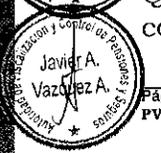
CONSIDERANDO:

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 consideró pertinente modificar la misma, para que surta los efectos jurídicos esperados, emitiéndose al efecto la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 1198-2015 de 16/11/2015, esta Autoridad de Fiscalización establece en su parte resolutive:

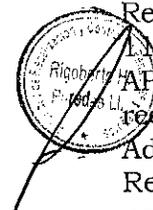
“(…) ARTICULO PRIMERO.- *Modificar los Artículos 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 11°, 12°, 13°, 15°, 16° y 17° del “Reglamento para inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la reserva técnica especial por riesgo de tasa técnica” aprobado mediante Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 568-213 de 20 de junio de 2013.*

ARTICULO 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/568-2013 de fecha 20 de junio de 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.”*

ARTICULO 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 (...).”*



Que, La Vitalicia Seguros y Reaseguros de Vida en fecha 25/11/15 presenta Recurso de Revocatoria contra la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 1198-2015, resolviéndose el mismo por Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 1423-2015 de 30/12/15, en la que se efectuó la evaluación del recurso presentado, resolviendo confirmar parcialmente la Resolución Administrativa APS/DJ/UI/N° 1198-2015, interpone Recurso Jerárquico a la Resolución Administrativa, en fecha 12/02/16 solicitando la revocatoria parcial de la misma, con el argumento de que el valor de compra de terrenos y terrenos con edificaciones a demoler sea considerada como bien admisible desde el inicio conforme la normativa anterior y la realización de peritajes se haga con anterioridad a la compra de los bienes inmuebles.



Que, el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas efectuó el análisis del recurso jerárquico presentado por la entidad aseguradora emitiendo la Resolución Ministerial Jerárquica MEFP/VPSF/URJ-SIREFI N° 037/2016 de 30/06/16, concluyendo lo siguiente:



“(…) ARTÍCULO ÚNICO.- ANULAR el procedimiento administrativo, hasta la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 1198-2015 de 16 de noviembre de 2015, **inclusive**, debiendo la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros emitir nueva Resolución Administrativa, considerando los fundamentos de la presente Resolución Ministerial Jerárquica (…)”.

CONSIDERANDO:

Que, tomándose en cuenta el análisis efectuado por el Ente Gestor en recurso de alzada, y las conclusiones realizadas a momento de disponer la nulidad de la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 1198-2015 de 16 de noviembre de 2015, es necesario tomar en cuenta lo siguiente:

1.1. De los recursos para adquisición de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler y descalce.

“...Entrando al análisis y en base a lo anterior, se advierte que la modificación efectuada al “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 su artículo 6, principalmente, si bien establece que en principio las inversiones sean realizadas con recursos excedentes, no limita a que dichas inversiones formen parte de las inversiones admisibles, una vez que cumplan con los requisitos establecidos y previa evaluación de la Autoridad Reguladora.

Dicho de otra manera, con la anterior normativa, las entidades aseguradoras podían adquirir bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria con recursos de los fondos previsionales, cumpliendo determinados requisitos de regularización como la de derecho propietario y otros, previa evaluación y autorización del Comité de Proyectos; en cambio con la nueva norma, también pueden invertir en dichos bienes, pero inicialmente deben adquirirlos con recursos excedentes, para luego, una vez perfeccionado el derecho propietario, poder transferirlos a inversiones admisibles de los fondos previsionales, previa evaluación de la Autoridad Reguladora.

Como se puede apreciar la modificación principal es que ahora los recursos iniciales para inversión- deben salir de las **arcas de la entidad aseguradora**, en lugar de las **arcas de los fondos previsionales**, como se operaba con la anterior normativa, sin embargo, **la inversión en dichos activos se mantiene, para los Fondos Previsionales.**

Si bien esta nueva operativa, obliga a que la entidad aseguradora, disponga de recursos propios para poder efectuar la inversión -que posteriormente podrá ser transferida a Bienes Raíces para Construcción de Vivienda, como parte de las

inversiones de los fondos previsionales-, no limita ni prohíbe a que se realicen dichas inversiones, más bien, lo que genera es dar mayor seguridad a las inversiones de los Fondos Previsionales debido a que los Bienes Raíces ya se encontrarían con el derecho propietario acreditado.

Amen a ello, es importante hacer notar que la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros, al hacer un cotejo entre las Resoluciones Administrativas APS/DJ/DS/N° 568-2015 y APS/DJ/DS/N° 1198-2015, esta última que modifica la primera, refiere solo lo que representa el modo de inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria, y la diferencia en su registro contable, sin haber efectuado un análisis técnico con relación al impacto financiero en la economía de las entidades aseguradoras, que por las modificaciones aludidas tienen que usar recursos excedentes en las inversiones citadas, manifestando el Regulador simplemente que: "...la utilización de recursos excedentarios para la adquisición es potestativo de la entidad aseguradora, por lo tanto la modificación realizada no atenta a su economía o solvencia, tampoco eleva el riesgo de tasa de interés técnica porque este se constituye una vez se finalice el proyecto de construcción y se dé inicio a la comercialización de viviendas", tal apreciación se constituye en una mera subjetividad respecto de la disponibilidad de recursos admisibles o excedentes de las entidades aseguradoras, sin haber establecido la realidad financiera o económica de éstas para las inversiones que respaldaría los pagos a la Seguridad Social.

En concordancia con lo anterior, la Aseguradora recurrente solicitó aclaración y complementación a la Resolución Administrativa APS/DJ/UI/N° 1423-2015 de 30 de diciembre de 2015, bajo el tenor siguiente:

"Con la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 1198-2015, es imposible que una entidad aseguradora sujeta a la normativa en cuestión que NO TIENE excedentes de activos, proceda a comprar absolutamente nada, ya que la APS establece que desde el inicio dicha adquisición sea reportada en el formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso", situación que origina automáticamente a la entidad que se encuentre descalzada ya que la liquidez o títulos valores a ser liquidados para proceder a la compra que se encontraba calzando al pasivo, ya no lo estarán (...)

...Corresponde pedirle aclaración y complementación con relación a si el descalce que se generaría en el ejemplo expuesto será obviado en cuento a la supervisión y eventual regularización".

LA VITALICIA SEGUROS Y REASEGUROS DE VIDA S.A. también argumenta en su memorial de Recurso Jerárquico que la Autoridad Reguladora induce a las entidades aseguradoras a incumplir la norma ya que existiría un efecto negativo en cuanto a la tasa técnica, debido a que se generaría un descalce -que a criterio de la Autoridad no sería "significativo"-, sin embargo la recurrente considera que dicho descalce, que además de ser un incumplimiento a la norma, se generaría cada vez que las entidades aseguradoras no cuenten con excedentes, lo cual podría darse de

forma permanente, toda vez que la operativa actual hace que se adquieran terrenos mensualmente y mientras unos se van regularizando otros generarán el referido descalce.

Al respecto, en fecha 20 de enero de 2016 la Autoridad Reguladora ha manifestado en el Auto de Aclaración a la Resolución Administrativa APS/DJ/UI/N° 1423-2015, y notificado en fecha 27 de enero de 2016, lo siguiente:

“...Esto implica que la Entidad Aseguradora podrá utilizar **recursos admisibles o excedentarios si los tuviese**, ya sea con su liquidez o por la liquidación de valores para realizar adquisiciones de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler, dicha situación no generaría un descalce significativo en las reservas que llegue a causar una deficiencia de Recursos de Inversión frente a los Recursos de Inversión Requeridos, porque la norma prevé un límite máximo del 25% de las reservas técnicas previsionales y sub-límites de inversión aplicables al límite máximo para la compra de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler, asimismo esta situación deberá ser regularizada posteriormente cuando la entidad aseguradora cumpla con todos los requisitos legales, técnicos y documentales para que estas inversiones puedan ser consideradas admisibles. Finalmente cabe aclarar que esta modificación a la anterior norma es aplicable a la compra de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler y no se aplica a la construcción de viviendas las cuales se registran en otros formularios específicos que se consideran admisibles desde su incorporación...”

Como se puede apreciar, la Autoridad no efectúa una fundamentación, clara y concreta de cómo se generaría el referido **descalce no significativo**, es decir, no existe una cuantificación y/o demostración de cuál sería el impacto de dicho descalce en las **Reservas Técnicas** que deben mantener por disposiciones normativas las entidades aseguradoras y si el mismo podría generar o no incumplimiento a la normativa y cómo se regularizaría el mismo, aspecto que se entendería que sería afirmativo en el caso de no llegar a cubrir la reserva técnica prevista por Ley, tal como lo manifiesta la recurrente, tomando en cuenta además, que dentro de los considerandos de la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 1198-2015, el Regulador manifiesta la pertinencia de modificar la norma para que surta los efectos jurídicos esperados, sin señalar cuáles son estos....”

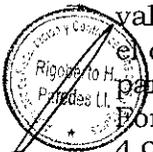
Al respecto, cabe aclarar lo siguiente:

Con la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N°1198-2015 de fecha 16/11/2015, que modifica la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N°568-2013 se establece una nueva modalidad de inversión que no es atentatoria contra la economía de las entidades aseguradoras de seguros previsionales debido a que las mismas cuentan con excedentes de liquidez, ya que solo un 5% del total de sus cuentas bancarias se computan como admisibles para el cálculo de sus Recursos de Inversión (RI) que respaldan sus Recursos de Inversión Requeridos (RIR) conformados por sus reservas técnicas (previsionales y tradicionales), su margen de solvencia y otras obligaciones,

por lo tanto con dichos excedentes las entidades aseguradoras pueden realizar adquisiciones de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler destinados a la construcción de vivienda no suntuaria que posteriormente serán consideradas inversiones admisibles.

- Con la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N°568-2013 las entidades aseguradoras tenían que registrar los terrenos o terrenos con edificaciones a demoler en el Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso", realizar el proceso de peritaje y presentar toda la documentación a la APS, para que a través de un Comité de Proyectos se autorice mediante Resolución Administrativa el **uso de activos admisibles para la compra del inmueble**, efectuándose el traspaso del Formulario SEG/4.92 al Formulario 4.93A, posteriormente se establecía un plazo de 10 días administrativos para remitir el Testimonio de compra venta y 60 días administrativos para remitir el Testimonio de Compra Venta protocolizado y registrado ante la Oficina de Derechos Reales, en caso de que se incumpla estos plazos el inmueble autorizado dejarán de ser considerados admisible y se instruirá su reversión al formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso".
- Con la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N°1198-2015 de fecha 16/11/2015, que modifica la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N°568-2013, se establece que las entidades aseguradoras que administran seguros previsionales puedan realizar **adquisiciones directas** de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler destinados a la Construcción de Vivienda no Suntuaria, sin esperar una autorización de uso de activos admisibles por parte de la APS para la compra de los mismos, lo cual es beneficioso para la entidad aseguradora a efectos de no perder oportunidades de inversión en el mercado de bienes raíces. Asimismo dichas adquisiciones también son registradas en el Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso" desde el momento de su perfeccionamiento, se realiza el proceso de peritaje y valuación, y la entidad presenta todos los documentos legales que respaldan el derecho propietario, documentos técnicos como ser los avalúos y contables para que la APS efectúe la evaluación y autorice el traspaso del inmueble del Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso" al Formulario 4.93A "Bienes raíces para construcción de vivienda".

- Cabe hacer notar que en ambos casos, el registro inicial del inmueble se realiza en el Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso" y después se instruye un traspaso al Formulario 4.93 A "Bienes raíces para construcción de vivienda" para ser considerado como inversión admisible que respalda los Recursos de Inversión Requeridos de la entidad aseguradora, la modificación realizada favorece a la entidad aseguradora con el fin de que no se pierdan oportunidades de inversión en bienes raíces, con la anterior norma se consideraban bienes raíces **que estaban en proceso de registro de derecho propietario** conforme a plazos, lo cual genera un riesgo legal, aspecto que fue corroborado por la Resolución Ministerial Jerárquica conforme lo siguiente:



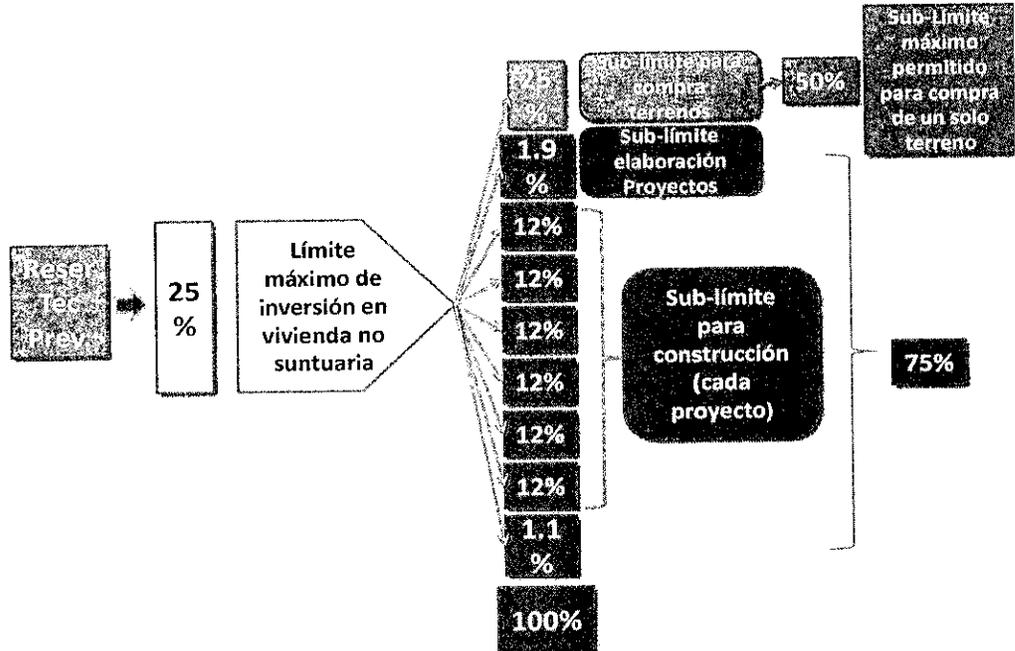
- *“Si bien esta nueva operativa, obliga a que la entidad aseguradora, disponga de recursos propios para poder efectuar la inversión – que posteriormente podrá ser transferida a Bienes Raíces para Construcción de Vivienda, como parte de las inversiones de los fondos previsionales -, no limita ni prohíbe a que se realicen dichas inversiones, mas bien, **lo que genera es dar mayor seguridad a las inversiones de los Fondos Previsionales debido a que los Bienes Raíces ya se encontrarían con el derecho propietario acreditado.**”*
- Respecto al calce de pasivos previsionales con inversiones admisibles, el mismo será regularizado posteriormente cuando la entidad aseguradora haya cumplido con los requisitos legales, técnicos y contables para que estas inversiones sean consideradas admisibles, dicha situación no generaría un descalce significativo en las reservas previsionales que llegue a causar una deficiencia de sus Recursos de Inversión Requeridos (RIR) conforme se explica a continuación:

- La Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N°1198-2015 y la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N°568-2013 establece **un límite máximo** de inversión en vivienda no suxtuaria del 25% del valor de las reservas técnicas constituidas para seguros previsionales, asimismo se establece **un sub-límite de inversión para la adquisición** de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler del 25% del límite máximo de inversión, (vale decir 25% del 25% o el equivalente al 6,25%) y finalmente se establece un segundo sub-límite de que la entidad aseguradora no puede adquirir **un** terreno que exceda el 50% del 25% del sub-límite para adquisición de terrenos, (vale decir 50% del 25% de sub-límite, o el equivalente al 3,125%).

- Bajo este esquema la entidad aseguradora puede invertir en un terreno o terreno con edificación a demoler destinado a la construcción de vivienda no suxtuaria hasta un 3% del 25% del valor de las reservas técnicas de seguros previsionales, lo cual no genera un descalce significativo en reservas que pueda llegar a causar un déficit de inversiones respecto de los Recursos de Inversión Requeridos.

Asimismo respecto al límite máximo de inversión, la entidad aseguradora cuenta con un 75% de sub-límite de inversión para la elaboración de proyectos y para la construcción de los mismos, los cuales son registrados en formularios 4.93B “Almacenes de material e insumos”, 4.93C “Obras en construcción” y 4.93D “Anticipo a proveedores de materiales e insumos” **los cuales se consideran admisibles desde su incorporación en formularios** y pueden respaldar los Recursos de Inversión Requeridos, por lo tanto existe un amplio margen de inversión que puede tomar en cuenta la entidad aseguradora para el calce de sus reservas, el siguiente cuadro explica de mejor manera lo descrito anteriormente:





En temas cuantitativos, si tomamos como ejemplo que las reservas de seguros previsionales de una Entidad Aseguradora alcanzan a US\$100 millones, un 25% de las mismas estará destinado a la inversión en bienes raíces para la construcción de vivienda no suntuaria o sea equivalente a US\$25 millones, de los cuales US\$6,25 millones se encontrarían destinados para la adquisición de terrenos conforme el sub-límite de inversión del 25% sobre el 25% de límite máximo, asimismo de los US\$6,25 millones, la entidad solamente podría adquirir un terreno hasta un valor de US\$3,125 millones, respetando el sub-sub-límite de inversión del 50% sobre el 25%, de esta manera se habla de un 3% de inversión para adquisición de terrenos del total de las reservas técnicas de seguros previsionales del 100%, que no causará un impacto financiero significativo que lleve a un descalce con los Recursos de Inversión Requeridos, asimismo la base de cálculo de las reservas técnicas previsionales presenta una tendencia decreciente debido al pago de rentas vitalicias, motivo por el cual la cuantía para adquisición en terrenos cada vez será menor para el cálculo de límites de inversión.

Adicionalmente la entidad cuenta con US\$18,75 millones que representan el 75% del 25% de límite máximo para la construcción de vivienda, los cuales se registran en formularios 4.93B, 493C y 4.93D **y se consideran admisibles desde un inicio**, por lo tanto se habla de una inversión para la adquisición de terrenos que la entidad aseguradora realizará con sus recursos que se regularizará una vez haya cumplido con todos los requisitos legales como ser el derecho propietario, requisitos técnicos como ser la presentación de los dos avalúos efectuados por peritos registrados en la APS y requisitos contables como ser los respaldos de pagos y comprobantes contables, para que la APS evalúe la misma y autorice la

Patricia V. Mirabal F.
 Rigoberto Paredes L.
 Luis Alarcón V.
 Freddy Barrientos P.
 Javier A. Vázquez A.

admisibilidad instruyendo el traspaso del inmueble adquirido del Formulario SEG/4.92 “Bienes raíces reportados en exceso” al Formulario 4.93A “Bienes raíces para construcción de vivienda.

1.2. De la valoración de los inmuebles

Se mencionó en la Resolución Ministerial Jerárquica que los alegatos de la entidad aseguradora para la realización de los avalúos con anterioridad a la compra de los inmuebles carecen de fundamentación, por lo tanto el proceso de peritaje debe ser posterior a la compra por parte de la entidad aseguradora a través de la realización de un sorteo de la APS, donde se designen dos peritos registrados en la APS como los encargados de asignar un valor comercial a dichos inmuebles, conforme al texto ordenado.

ASPECTOS TÉCNICOS PARA LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

La Resolución Administrativa Interna APS N° 59-2013 de fecha 19 de septiembre del 2013 aprueba “El Reglamento del Comité de Proyectos de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS”, con el objetivo de establecer la organización y atribuciones del comité de Proyectos de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, para evaluar y autorizar a las Entidades Aseguradoras que administran seguros previsionales, el uso de activos admisibles para la compra de terrenos y construcciones de vivienda no suntuarias en el marco de lo dispuesto por la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/N° 568/2013 de 20/06/2013, que en partes indica lo siguiente:

- El Comité de Proyectos es la instancia administrativa colegiada para analizar y evaluar las solicitudes realizadas por las entidades aseguradoras que administran seguros previsionales para el uso de activos admisibles para la compra de terrenos y construcción de vivienda no suntuaria a efectos de considerarla como inversión admisible.

El Comité de Proyectos estará compuesto por:

- La Máxima Autoridad Ejecutiva (MAE) de la APS
- La o el Director de Seguros de la APS
- La o el Director Administrativo Financiero de la APS
- La o el Director Jurídico de la APS
- La o el Jefe de Planificación y Operaciones de la APS

La primera reunión del Comité de Proyectos será convocada por la MAE de la APS, donde designará al Secretario Técnico para que lleve adelante las reuniones, elabore las Actas y Agendas respectivas.

Las reuniones serán convocadas por el Secretario Técnico y es el encargado de proporcionar a los miembros del Comité de Proyectos de la APS los informes técnicos que emita la Dirección de Seguros, los informes

de razonabilidad técnica de costos y otros necesarios o complementarios que sean requeridos.

- Las atribuciones del Comité de Proyectos son:
 - Analizar y autorizar la solicitud presentada por las Entidades Aseguradoras para el uso de activos admisibles para la compra de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler, compra de materiales e insumos por volumen.
- El quórum para las reuniones del Comité de Proyectos estará conformado por los 5 miembros; sin embargo de manera plenamente justificada podrá sesionar con 4 miembros.
- Las reuniones del Comité serán llevadas a cabo el primer viernes de cada mes de manera ordinaria y las reuniones extraordinarias se comunicarán de manera escrita o digital por al menos 1 día administrativo de anticipación.
- Las decisiones del Comité serán plasmadas en un Acta, las aprobaciones a las solicitudes presentadas por las Entidades Aseguradoras deberán ser unánimes.
- La o el Jefe de Planificación de Operaciones de la APS, o en su defecto el o los servidores públicos de planta especializados, Ingenieros y/o Arquitectos, serán los responsables de evaluar y emitir un informe técnico acerca de la razonabilidad técnica de costos de cada proyecto presentado por las Entidades Aseguradoras.

En este marco normativo la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros, a la fecha emitió 21 autorizaciones de uso de activos admisibles para la compra y construcción de vivienda.

Considerando que todas las autorizaciones de uso de activos admisibles para la compra de terrenos o terrenos con edificaciones a demoler destinados a la construcción de vivienda tuvieron un proceso de autorización por parte del Comité de Proyectos de la APS, las entidades aseguradoras por el tiempo y los procedimientos señalados en el Reglamento para Inversión en Construcción de Vivienda no Suntuaria y Constitución de la Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica tuvieron que adquirir los terrenos previamente o durante la autorización respectiva a efectos de no perder la oportunidad de inversión y registraron dichas adquisiciones en Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso" hasta la notificación de la Resolución Administrativa emitida por la APS.

Considerando que todas las autorizaciones de uso de activos admisibles para la construcción de viviendas presentadas tuvieron un proceso de autorización por parte del Comité de Proyectos de la APS, que evaluó la razonabilidad de los presupuestos generales y la documentación que respalda los proyectos, dicha atribución corresponde netamente al Gobierno Autónomo Municipal que tenga

jurisdicción sobre el predio adquirido por la Entidad Aseguradora y la APS deberá dedicarse a la fiscalización y control de las inversiones realizadas, no siendo necesario la participación de un Comité de Proyectos.

Considerando que las entidades aseguradoras tienen la potestad de adquirir terrenos o terrenos con edificaciones a demoler destinados a la construcción de vivienda no suntuaria resulta necesario modificar los procedimientos para el registro, valuación y remisión de documentación a esta Autoridad de Fiscalización.

Considerando que esta Autoridad cuenta con peritos valuadores registrados que puedan dictaminar los valores de reposición de cada proyecto terminado o en curso, resulta necesario aclarar el procedimiento establecido en el Reglamento para Inversión en Construcción de Vivienda no Suntuaria y Constitución de la Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica, a efectos de contar con dos opiniones técnicas independientes del o los proyectos terminados o en curso.

Considerando que resulta hacer algunas aclaraciones y precisiones en lo referente a la compra vinculada, registro de almacenes y obras en construcción resulta necesario efectuar modificaciones al Reglamento para Inversión en Construcción de Vivienda no Suntuaria y Constitución de la Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica.

CONSIDERANDO:

Que, acuerdo a los antecedentes expuestos se consideran pertinentes realizar modificaciones al Reglamento para Inversión en Construcción de Vivienda no Suntuaria y Constitución de la Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica, tomando en cuenta las conclusiones de la Resolución Ministerial Jerárquica MEFP/VPSF/URJ-SIREFI N° 037/2016 de 30/06/16, emitida por el Ministerio de Economía y Fianzas Públicas.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral I del Artículo 169 de la Ley N° 065 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.

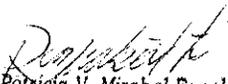
ARTÍCULO TERCERO.- Aprobar el texto ordenado del nuevo “Reglamento para inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la reserva técnica especial por riesgo de tasa técnica” en sus 21 Artículos, cuyo texto anexo a la presente resolución, es indisoluble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

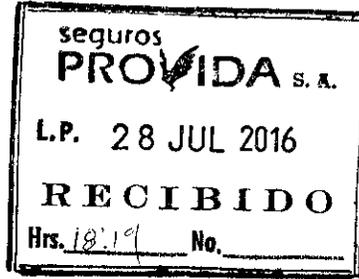
ARTÍCULO SEXTO.- La Dirección de Seguros y la Unidad de Inversiones quedan encargadas del cumplimiento de la presente Resolución Administrativa.

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 LAOAZ a Horas 18:19 del día 28
de JULIO de 2016 notifiqué con RESOLUCION ADMINIS
TRATIVA APS/DI/OI/Nº 977-2016 de
fecha 21/07/16 emitida por la Autoridad de Fiscalización y Control de
Pensiones y Seguros a Provida S.A.
a través de su
RESPONSABLE LEGAL



**AUTORIDAD DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL
DE PENSIONES Y SEGUROS - APS**

En la Ciudad de LAOAZ a Horas 18:25 del día 28
de JULIO de 2016 notifiqué con RESOLUCION ADMINIS
TRATIVA APS/DI/OI/Nº 977-2016 de
fecha 21/07/16 emitida por la Autoridad de Fiscalización y Control de
Pensiones y Seguros a La Vitalicia Seguros
y Resseguros de Vida S.A.
a través de su
RESPONSABLE LEGAL

TEXTO ORDENADO
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

ARTÍCULO 1°.- OBJETO

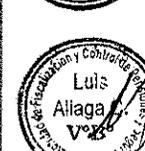
El presente reglamento tiene por objeto reglamentar la Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica y las inversiones en proyectos de construcción de vivienda no suntuaria, dispuesta y autorizadas mediante artículos 30 y 35, respectivamente, de la Ley de Seguros N° 1883, modificada mediante la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

ARTÍCULO 2°.- ÁMBITO 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 de cualquier jurisdicción territorial del Estado Plurinacional de Bolivia.



ARTICULO 4°.- LÍMITE MÁXIMO DE INVERSIÓN 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.- VALUACIÓN 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 terrenos con edificaciones a 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 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 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, este 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" será equivalente al promedio de los tres peritajes" 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 Especifico 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 autorizara 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, contratará al tercer perito en un plazo no mayor a tres (3) días administrativos.

- IV. El tercer perito contratado por la APS deberá presentar su informe a dicha autoridad en un plazo no mayor a cinco (5) días administrativos.

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."

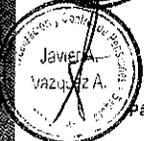


ARTÍCULO 9.- COMPRA VENTA VINCULADA

- 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 cuyo destino final sea la venta a una Entidad Aseguradora.

ARTICULO 10°.- TERRENOS REGISTRADOS DE ACUERDO A RESOLUCIÓN 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 financiera 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 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.- DOCUMENTACIÓN A SER REMITIDA A LA APS REFERENTE AL PRESUPUESTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

La Entidad Aseguradora deberá presentar el presupuesto general de la construcción a la APS en conformidad al Anexo IX, adjuntando el 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

Mientras se otorgue la autorización del Gobierno Autónomo Municipal, la Entidad Aseguradora únicamente podrá realizar los gastos "presupuestados" para las obras de acondicionamiento del

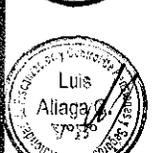
terreno y hasta el treinta por ciento (30%) del monto "presupuestado" para la compra de los materiales del proyecto.

ARTÍCULO 14°.- SUB-LÍMITE PARA INVERSIÓN 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 respalda 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 adquiera la Entidad Aseguradora para los proyectos de construcción a terceras personas, sean estas naturales o jurídicas. Así mismo, 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 4.938 "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 CONSTRUCCIÓN

- 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 último formulario. Queda establecido que el valor a ser consignado en los estados financieros de la Entidad Aseguradora será igual al reglamentado en el numeral 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 último 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 17°.- 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 autorizado 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 CONSTRUCCIÓN 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 TÉCNICA ESPECIAL POR RIESGO DE TASA TÉCNICA

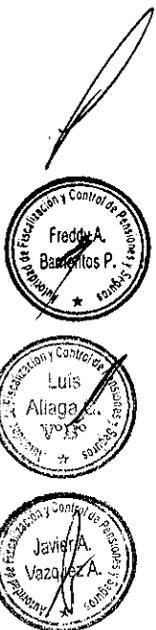
- I. La Reserva Técnica Especial por Riesgo de Tasa Técnica será equivalente al ocho por ciento (8) del capital invertido en construcción de vivienda de cada uno de los proyectos, es decir sobre el costo de construcción de cada uno de los proyectos.
- II. Para este objeto, al finalizar los tres (3) años 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%) 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



Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros

Bienes Raíces para construcción de vivienda específico de cada proyecto

ANEXO II - Formulario 4.33A.1

Nombre de la Entidad Aseguradora: _____ N.I.Z.: _____

Responsable: _____ Cédulo: _____ Teléfono: _____

Fecha de Emisión: _____

Fecha del Reporte: _____

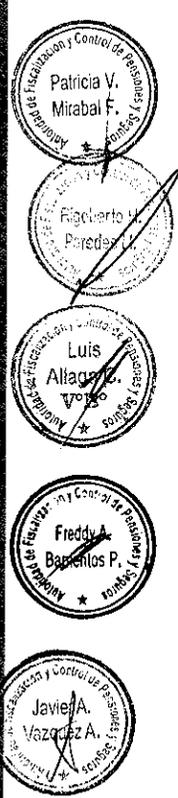
Fecha de Entrega: _____

Tipo de Cambio: _____ Firma: _____

Página N° 12/17

Código Contable Interno	Proyecto	Código Proyecto	Ubicación del bien		Aspectos Formales		No. Registro Urecales (RUB)	No. Testimonio Propiedad	Saldo Anterior	Valoración		Saldo Final	Valor Neto		Obs	
			Dirección	Ciudad	Fecha de Compra	Superficie en MT2				Incremento	Revaloración Técnica		Fecha	Alitas y/o Bajas		Dólares
1																
2																
3																
4																
5																
TOTAL TERRENCIOS									0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Totales																

Observaciones: _____





Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros

Almacenes de material e insumos-Consolidado

Del Al
(Expresado en.....)

ANEXO VI - Formulario 4.93B-C

Nombre de la Entidad Aseguradora: N.I.T.:

Responsable: Cargo: Teléfono:

Fecha de Emisión:

Fecha del Reporte: Firma:

Fecha de Entrega:

Tipo de Cambio:

Hoja N° (x/y):

CODIGO ALMACEN	N° DE ALMACEN	COSTO			
		SALDO ANTERIOR	INGRESO	SALIDA	SALDO FINAL
	Almacen 1				
	Almacen 2				
	Almacen 3				
				
				
				
				
	Almacen xx				
TOTAL ALMACENES					



Obras en construcción

Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros

ANEXO IV - Formulario 4.93C

Nombre de la Entidad Aseguradora: _____ N.I.T.: _____
 Nombre del Proyecto: _____
 Código del Proyecto: _____
 Responsable: _____ Cargo: _____ Teléfono: _____
 Fecha de Emisión: _____
 Fecha del Reporte: _____
 Fecha de Entrega: _____ Firma: _____
 Tipo de Cambio: _____
 Hoja N° (x/y): _____

N°	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRESUPUESTO		PRECIO TOTAL Bs.	CANTIDAD AVANCE ANTERIOR	CANTIDAD AVANCE ACTUAL	AVANCE TECNICO			AVANCE FINANCIERO			DESIACCIÓN DEL PPTO	
			CANTIDAD	PRECIO UNITARIO Bs.				AVANCE ANTERIOR Bs.	AVANCE ACTUAL Bs.	% AVANCE	AVANCE ANTERIOR Bs.	AVANCE ACTUAL Bs.	AVANCE TOTAL Bs.		
			a	b	c=a*b	d	e	f=dte	g=b*d	h=g+h	i=h/c	k	l	m=k+l	n=c-m
ITEM I	1 Sub Item														
	2 Sub Item														
	Sub Item														
	n Sub Item														
TOTAL PARCIAL															
ITEM II	1 Sub Item														
	2 Sub Item														
	Sub Item														
	n Sub Item														
TOTAL PARCIAL															
ITEM III	1 Sub Item														
	2 Sub Item														
	Sub Item														
	n Sub Item														
TOTAL PARCIAL															
TOTAL COSTO PROYECTO Bs.															
TOTALES															

Observaciones:
 a = Cantidad Presupuestada en el Proyecto autorizado por la APS
 b = Precio Presupuestado en el Proyecto autorizado por la APS
 d = Saldo del item en existencias al cierre del mes pasado
 e = Cantidad del item utilizada en el mes de reporte

Inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda
TOTAL PROYECTOS

Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros

ANEXO VIII - Formulario 4.94

Nombre de la Entidad Aseguradora: N.I.T.:
 Responsable:
 Fecha de Emisión: Cargo: Teléfono:
 Fecha del Reporte:
 Fecha de Entrega: Firma:
 Tipo de Cambio:
 Hoja N° (x/y):

N°	DESCRIPCION	SALDO ACTUAL Bs.	MDVIMIENTO DEL MES Bs.	SALDO FINAL Bs.
		a	b	c= a+ b
1	FORM. 4.93A "Bienes Raíces para Construcción de Vivienda"			
2	FORM 4.93A-1 "Bienes Raíces para construcción de vivienda específico de cada proyecto"			
3	FORM 4.93B "Almacenes de material e insumos"			
4	FORM 4.93C "Obras en construcción"			
4,1	Proyecto 1			
4,2	Proyecto 2			
...			
4,n	Proyecto n			
5	FORM 4.93D "Anticipos a proveedores de materiales e insumos"			
	PRESUPUESTO TOTAL DE PROYECTOS Bs.			

Observaciones

