

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA APS/DJ/DS/DI/N° 1612/2021
La Paz, 31 DIC 2021

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17 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

Trámite N° 44471

VISTOS:

La Constitución Política del Estado de 7 de febrero de 2009; la Ley N° 1883 de Seguros de 25 de junio de 1998; la Ley de Pensiones N° 065 de 10 de diciembre de 2010; la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/DI/N° 977-2016 de 21 de julio de 2016 y sus modificaciones; las notas CITE/G.G./396/2021 de 30 de abril de 2021, CITE/G.G./877/2021 de 10 de septiembre de 2021 remitidas por La Vitalicia Seguros y Reaseguros de Vida S.A.; los Informes INF/APS/DI/354/2021 de 18 de noviembre de 2021, INF/DS/61/2021 de 20 de diciembre de 2021, e INF/DJ/1319/2021 de 31 de diciembre de 2021, las normas legales aplicables, la documentación y todo lo demás que ver convino y se tuvo presente.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Estado promulgada el 7 de febrero de 2009, en su artículo 45, señala que la dirección, control y administración de la Seguridad Social, corresponde al Estado; la cual se regirá bajo las leyes y los principios de universalidad, integralidad, equidad, solidaridad, unidad de gestión, economía, oportunidad, interculturalidad y eficiencia.

Que, el Decreto Supremo N° 29894 de 7 de febrero de 2009, modificado mediante Decreto Supremo N° 3058 de 22 de enero de 2017, determina la estructura organizativa del Órgano Ejecutivo del Estado Plurinacional de Bolivia, en el marco de lo establecido en la Constitución Política del Estado.

Que, el artículo 167 de la Ley N° 065 de Pensiones de 10 de diciembre de 2010, establece que la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones-AP se denominará en adelante Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros-APS y asumirá las atribuciones, competencias, derechos y obligaciones en materia de Seguros de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero-ASFI.

Que, la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros-APS, tiene como misión fiscalizar y controlar el desempeño del Sistema Integral de Pensiones y Mercado de Seguros, con atribuciones establecidas por la Ley de Pensiones N° 065 de 10 de diciembre de 2010, la Ley de Seguros N° 1883 de 25 de junio de 1998 y disposiciones conexas.

CONSIDERANDO:

Que, son atribuciones de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS determinar normas contables; emitir disposiciones operativas para el cumplimiento de la Ley y sus Reglamentos, evaluar el comportamiento del Mercado de Seguros y verificar la información técnica reportada.

Que, los artículos 40 y 41 de la Ley de Seguros N° 1883 de 25 de junio de 1998, establecen como objetivo del Órgano Fiscalizador, velar por la seguridad, solvencia y liquidez de las entidades aseguradoras, reaseguradoras, entidades de prepago, intermediarios, auxiliares del seguro, quedando bajo su jurisdicción toda aquella persona natural o jurídica que realice actividades en el Mercado de Seguros, habiéndoseles autorizado a las entidades aseguradoras de seguros de personas que administran los seguros previsionales, para invertir en construcción de vivienda no suntuaria hasta un máximo equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de sus reservas técnicas constituidas para esos riesgos, conforme señala el artículo 35 de la citada norma, modificada mediante Ley N° 365 de 23 de abril de 2013.

Que, mediante Resolución Administrativa APS/DJ/DS/UI/N° 977-2016 de 21 de julio de 2016, aclarada y complementada con la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/UI/N°1116-2016 de 09 de agosto de 2016; se aprobó el Texto Ordenado del "Reglamento para inversiones en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la Reserva Técnica especial por riesgo de tasa técnica", cuyo artículo 17, párrafo I establece el plazo de tres (3) años calendario con el que cuentan las Entidades Aseguradoras, desde la fecha de autorización de construcción del proyecto otorgada por el Gobierno Municipal correspondiente, para construir y comercializar las viviendas y reconstituir Títulos Valores Admisibles equivalentes al monto autorizado en cada proyecto de construcción, y en su párrafo III dispone que a la conclusión de tal plazo, 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".

CONSIDERANDO:

Que, mediante CITE/G.G./396/2021 de 30 de abril de 2021, La Vitalicia Seguros y Reaseguros de Vida S.A., señaló que el plazo de tres (3) años dispuesto en el párrafo III del Artículo 17 del Reglamento para inversión en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria, es insuficiente, bajo los siguientes argumentos:

- El desarrollo del proyecto de construcción genera una serie de dificultades en el momento de la ejecución como ser las condiciones hidrogeológicas no previstas en los estudios debido a la características geológicas de la ciudad, a veces se afectan a terrenos o construcciones aledañas pese a las previsiones y en vista de que estos trabajos se deben realizar en las fundaciones y estabilización de los límites del terreno, los mismos implican retrasos en los cronogramas de trabajo y en caso extremo la paralización temporal de la obra.
- Los trámites de solicitud de autorización de inicio de obras, aprobación de catastro del edificio en construcción, monitoreo arqueológico ante el Ministerio de Cultura, Certificado de Dispensación Ambiental, aprobación de planos "As build", aprobación de fraccionamiento

técnico e impositivo y catastro de cada unidad funcional -entre otros- que se deben realizar ante el Gobierno Autónomo Municipal correspondiente y su posterior registro en Derechos Reales son largos y tediosos, e implican pasos secuenciales para su aprobación, por lo que su ejecución y tiempos de conclusión se encuentran fuera de control de la Entidad Aseguradora.

- c) Los inmuebles no deberían ser traspasados al Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso", ya que estos activos al ser inmuebles difícilmente pierden valor, al contrario tienden a valorizarse en el tiempo, por lo que deben seguir calzando los Recursos de Inversión Requeridos, mientras su volumen no supere el límite absoluto de construcción de vivienda no suntuaria y formen parte de los activos a su valor de costo y no a su valor comercial (valor conservador y sin especulación)

Que, revisada la documentación e información remitida por la Entidad Aseguradora, la Dirección de Inversiones mediante Informe APS/DI/354/2021 de 18 de noviembre de 2021, determinó que el retraso promedio para obtener la documentación legal en los trámites de aprobación "As build", así como planos de fraccionamiento y registros catastrales por parte de los Gobiernos Autónomos Municipales y la oficina de Derechos Reales, que permiten la venta de los inmuebles, es de aproximadamente ocho (8) meses, evidenciándose una demora considerable en toda la tramitación legal hasta lograr la venta de las unidades habitacionales (departamentos) que es superior a los tres (3) años establecidos en la norma y que son aspectos no atribuibles a la gestión de la Entidad Aseguradora, siendo pertinente ampliar el plazo entre la autorización de construcción del proyecto otorgada por el Gobierno Municipal correspondiente y la comercialización de las viviendas, señalado en el parágrafo I del Artículo 17 del Reglamento para inversiones en construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria y constitución de la Reserva Técnica especial por riesgo de tasa técnica, de tres (3) a cuatro (4) años calendario.

Que, La Vitalicia Seguros y Reaseguros de Vida S.A. informó mediante CITE/G.G./877/2021 de 10 de septiembre de 2021, sobre dos modelos de pronóstico con el fin de aproximar la demanda efectiva y los tiempos de comercialización y venta de departamentos en la ciudad de La Paz, estimando que se requieren entre seis (6) a siete (7) años para lograr comercializar el 100% de sus construcciones.

Que, conforme el estudio de índice inmobiliario determinado para la gestión 2019 se estimó una demanda de entre 4.22 a 4.53 personas interesadas en las viviendas construidas por la Entidad Aseguradora, de acuerdo a las zonas donde se encuentran ubicadas éstas; dicho estudio muestra una caída a 2,00 del índice de personas interesadas en las viviendas en promedio para la gestión 2020-2021, debido a restricciones bancarias en la otorgación de créditos para vivienda social a causa del COVID-19, que ha golpeado la demanda del sector inmobiliario.

Que, de acuerdo al estudio de la Demanda Histórica de viviendas, de enero 2020 a marzo 2021 realizada por la inmobiliaria Ultragrupo para las ciudades de La Paz y Santa Cruz, así como la demanda nacional, demuestra un comportamiento del -18% (negativo) en la demanda de viviendas a partir del mes de febrero de 2020 llegando hasta un -63% (negativo) del mes de febrero de la gestión 2021; no obstante, a partir de marzo de 2021, se observa un repunte en la necesidad

poblacional de adquirir un inmueble con una tendencia creciente y constante para los meses posteriores.

Que, las medidas asumidas contra la propagación del COVID-19, conllevó a la paralización del sector de la construcción e inmobiliario durante el periodo de cuarentena nacional y la falta de acceso a créditos de vivienda social en las entidades de intermediación financiera, las cuales a la fecha han cubierto los niveles mínimos de cartera en cuanto a créditos de vivienda de interés social determinados en el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 1842 de 18 de diciembre de 2013; aspectos económicos y financieros que influyeron desfavorablemente en la demanda de las viviendas, como se demuestra en la documentación de respaldo presentada por la Entidad Aseguradora, disminuyendo las ventas de unidades habitacionales en las metas esperadas; lo cual conduce a un necesario replanteamiento del plazo de (3) tres años calendario para la construcción y comercialización de las viviendas y reconstitución de los Títulos Valores Admisibles equivalentes al monto autorizado en cada proyecto de construcción, señalado en el parágrafo III del Artículo 17 de la Resolución Administrativa APS/DJ/DS/UI/N°977-2016 de 21 de julio de 2016.

Que, el aplicar la reconstitución del monto total autorizado en cada proyecto de construcción con Títulos Valores Admisibles y la correspondiente transferencia del valor registrado de dichos bienes inmuebles al Formulario SEG/4.92 "Bienes Raíces reportados en exceso", pondría en riesgo la solvencia de las entidades de Seguros Previsionales, las cuales mantienen este tipo de inversiones, perjudicando el normal desempeño y cumplimiento de sus obligaciones con los beneficiarios, por cuanto la medida a ser modificada permitirá a tales entidades mantener un nivel de Recursos de Inversión que favorezcan su condición y cumplimiento de obligaciones, considerando además que las viviendas construidas y concluidas son registradas a su costo y no a su valor comercial, correspondiendo mantener en el Formulario de Bienes Raíces SEG/ 4.93C "Obras en construcción" dichos importes como respaldo de las reservas técnicas de seguros previsionales; por otra parte, a efectos de favorecer la rentabilidad de dichos proyectos, se determina la aplicación de porcentajes progresivos anuales del quinto al séptimo año de previsión aplicables a las viviendas no suntuarias que no hayan sido vendidas hasta el cuarto año, las cuales serán mantenidas hasta el momento de su venta.

Que, teniendo en cuenta que para los fines de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS, es importante que las entidades generen la suficiente rentabilidad para el cumplimiento de las Tasas Técnicas de Seguros Previsionales y también logren calzar sus RIR, es primordial garantizar la reposición de los recursos invertidos en la construcción de viviendas no suntuarias, por lo que las viviendas no vendidas transcurridos los cuatro (4) años se mantendrán como recursos de inversión admisibles y deberán registrar una escala de previsión.

CONSIDERANDO:

Que, la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS, en mérito a sus atribuciones de regulación establecidas en el Artículo 43 de la Ley N° 1883 de 25 de junio de 1998, podrá implementar la adecuación de los proyectos de construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria que se encuentran aún en ejecución y realizar medidas excepcionales para

aquellos casos cuyo plazo de tres (3) años calendario haya vencido al 31 de diciembre de 2021 sin que hubiesen concluido con la comercialización de los inmuebles para reconstituir los Títulos Valores Admisibles equivalentes al monto autorizado en cada proyecto.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Suprema N° 27605 de fecha 20 de septiembre de 2021, la Lic. María Esther Cruz López, ha sido designada 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:

PRIMERO.- Modificar los parágrafos I y III y el título del artículo 17 del Reglamento para inversiones 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/UI/N°977-2016 de 21 de julio de 2016, quedando redactado de la siguiente manera:

"ARTICULO 17.- PLAZO PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDAS Y DESTINO DE LOS RECURSOS POR SU VENTA.

I. Desde la fecha de autorización de construcción del proyecto otorgada por el Gobierno Autónomo Municipal correspondiente, la Entidad Aseguradora tiene un plazo de hasta cuatro (4) años calendario para construir y comercializar las viviendas.

(...)

III. Transcurridos los cuatro (4) años calendario, las viviendas no comercializadas y valoradas al costo según presupuesto presentado a la APS, deberán mantenerse como recursos de inversión admisible, posteriormente se provisionarán gradualmente de acuerdo a la siguiente escala de porcentajes:

AÑO	PORCENTAJE DE PREVISIÓN
Año 5	30%
Año 6	50%
Año 7	100%

SEGUNDO.- Los proyectos de construcción de bienes raíces destinados a vivienda no suntuaria con vencimiento al 31 de diciembre de 2021, deberán constituir los porcentajes de previsión correspondientes desde el 31 de diciembre de 2022.

TERCERO.- Queda encargada de observar el correcto cumplimiento de la presente Resolución Administrativa, la Dirección de Inversiones de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros - APS.

Regístrese, notifíquese y archívese.



Maria Esther Cruz López
DIRECTORA EJECUTIVA
Autoridad de Fiscalización y Control
de Pensiones y Seguros - APS

*Recibido y fué notificado
a Hrs. 18:50 del día
07 de Enero de 2022*

Raúl Meneses Marquez
GERENTE GENERAL
INSTITUCIÓN SEGUROS Y REASEGUROS
DE VIDA S.A.

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

En la ciudad de *La Paz* a horas *12:50* del día *7*
de *enero* de *2022* notifique con *Resolución*
Administrativa N° 1612/21 de
fecha *31.12.21* emitida por la Autoridad de Fiscalización y Control
de Pensiones y Seguros a *La Vitalicia Seguros*
a *Reases. Vida* a través de su
Representante legal

Marco A. Lipacho Zambrana

Marco A. Lipacho Zambrana
NOTIFICADOR
DIRECCIÓN JURÍDICA
Autoridad de Fiscalización y
Control de Pensiones y Seguros - APS

MCL/VAR/HMCH/JVA/JCV/MCV/EGP/MHG/SZM

"2021 Año por la Recuperación del Derecho a la Educación"

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

En la ciudad de La Paz a horas 12:18 del día 07
de enero de 2022 notifiqué con Resolución
Administrativa N° 1612121 de
fecha 31/12/21 emitida por la Autoridad de Fiscalización y Control
de Pensiones y Seguros a Seguro
Provida a través de su
Representante Legal



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco A. Lipacho Zambrana'.

Marco A. Lipacho Zambrana
NOTIFICADOR
DIRECCIÓN JURÍDICA
Autoridad de Fiscalización y
Control de Pensiones y Seguros-APS